

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**G.E. Dr.ssa Silvia Segalina****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2025**

(prossima udienza: 07.07.2026)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CREDITORE PROCEDENTE:**

SICAD S.P.A., con sede a Uboldo (VA), via Caduti della Liberazione nn. 55-57, C.F. e P.IVA 00220060123, in persona del legale rappresentante pro-tempore, sig. Paolo Vanzulli, rappresentata e difesa dall'avv. Michele Franzoni del Foro di Ferrara, pec: michele.franzoni@ordineavvocatiferrara.eu

DEBITRICE:

., con sede a l , C.F. e P.IVA , in persona del legale rappresentante pro-tempore.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 05.08.2025 rep. n. 5102 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 01.10.2025 ai nn. 37362/26031.

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO 2
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO 3



3.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	4
4.	PREMESSA.....	4
5.	INDAGINI SVOLTE.....	6
6.	LOTTO UNICO.....	7
6.1.	DIRITTO PERIZIATO	7
6.2.	QUALITÀ.....	7
6.3.	UBICAZIONE.....	7
6.4.	DITTA INTESTATA.....	7
6.5.	DESCRIZIONE CATASTALE	8
6.6.	CONFINI.....	8
6.7.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
6.8.	OCCUPAZIONE	10
7.	REGOLARITÀ EDILIZIA	10
8.	ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	14
9.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	15
10	PROVENIENZA.....	15
11.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	16
11.1.	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
12.	CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO.....	17
13.	STIMA DEL LOTTO.....	17
14.	ELENCO ALLEGATI	24

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dal precedente Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 20.05.2025, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula



di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al “*Verbale di giuramento dell'esperto*” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge e successiva proroga per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis..

*“che s'intende agire esecutivamente sugli immobili censiti nel Comune di Padova
di proprietà della società per la quota di 1/1 della proprietà,
che di seguito analiticamente si descrivono:*

1) Negozi e Botteghe (C1) foglio 55 - mappale 341 - sub.3 - mq.22;

2) Abitazione di tipo economico (A3) foglio 55 - mappale 341 - sub.4 - vani

6;

**3) Magazzini e locali di deposito (C2) foglio 55 - mappale 341 - sub.5 -
mq.42;**

4) Autorimessa (C6) foglio 55 - mappale 341 - sub.6 - mq.15.

*Tutto ciò premesso e ritenuto, la società istante, come sopra rappresentata e
difesa,*

CHIEDE

*che, sulla base del titolo esecutivo e del precetto così come indicati ed allegati,
venga eseguito pignoramento immobiliare sulla quota di 1/1 della proprietà a carico*



della società , ... in persona del legale rappresentante
protempore, con sede sita in : , Via C
(P.IVA e C.F.: ,”..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;



3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato **si assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Padova, via Orlando Galante n. 3.

Trattasi della **piena proprietà**, di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra costituito originariamente da un negozio al p. terra con retrostanti abitazione



sviluppata su due livelli, magazzino e ripostiglio, dotato di autorimessa e scoperto pertinente, il tutto oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio di destinazione d'uso della parte commerciale in residenziale, attualmente in condizione di cantiere in stato avanzato di abbandono, per il quale risulta presentata, tra l'altro, richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria oggetto di diniego provvisorio da parte del Comune di Padova.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

* * * * *

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;



- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è acquisito l'atto di provenienza dei beni pignorati;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 12 foto;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

6. LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

6.2. QUALITÀ

Fabbricato costituito originariamente da un negozio al p. terra con retrostanti abitazione sviluppata su due livelli, magazzino e ripostiglio, dotato di autorimessa e scoperto pertinente, il tutto oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, con cambio di destinazione d'uso della parte commerciale in residenziale, attualmente in condizione di cantiere in stato avanzato di abbandono, per il quale risulta presentata, tra l'altro, richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria oggetto di diniego provvisorio da parte del Comune di Padova.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Padova, via Orlando Galante n. 3

6.4. DITTA INTESTATA



P.IVA 03815070242.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 55:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
341	3	via Orlando Galante n. 3 Piano T	C/1	10	22 m ²	27 m ²	€ 974,86
341	4	via Orlando Galante n. 3 Piano T-1	A/3	4	6 vani	110m ²	€ 759,19
341	5	via Orlando Galante n. 3 Piano T	C/2	5	42 m ²	49 m ²	€ 125,81
341	6	via Orlando Galante n. 3 Piano T	C/6	5	15 m ²	15 m ²	€ 49,58

(cfr. visure storiche per immobile: all. da n. 1 a n. 4 e planimetrie catastali: all. da n. 5 a n. 8).

Costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Padova Fg. 55, mapp. 341 di are 02.49, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 9 e visura storica per immobile all. n. 10).

6.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li 334 – 343 – 346 – 732 – 445 – 446 stesso Comune e Foglio.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un intero fabbricato costituito originariamente da un negozio al p. terra, retrostanti abitazione sviluppata su due livelli, magazzino e ripostiglio, dotato di autorimessa e scoperto pertinente, il tutto oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, attualmente in condizione di cantiere in stato avanzato di



abbandono, ubicato in Comune di Padova, al civico n. 3 di via Orlando Galante, asse viario di distribuzione locale posto a ridosso tra le più trafficate Cavalcavia Maroncelli e via Friburgo, dalle quali si può facilmente raggiungere il centro cittadino o le principali arterie di circolazione. Il lotto si inserisce in un contesto urbano semi periferico, a destinazione prevalentemente artigianale-commerciale da riqualificare. Il fabbricato in oggetto occupa la maggior parte della superficie del lotto di terreno su cui insiste, che presenta una conformazione geometrica a trapezio rettangolo con le due basi molto allungate. L'impianto originario risale probabilmente ai primi anni '50 del secolo scorso e ne rispecchia la tipologia costruttiva del periodo con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con manto in coppi (per la porzione su due livelli fuori terra), intonaci esterni al civile. Il tutto è stato successivamente oggetto di rimaneggiamento, con il conseguente risultato attuale.

Sui lati nord, est e parte di quello ovest, l'edificio risulta eretto a ridosso del confine, mentre ad est è in aderenza ad altra costruzione.

In occasione del sopralluogo la costruzione si è presentata in condizioni di cantiere in stato di abbandono (foto da n. 1 a n. 4) ove l'attività edilizia si è arenata probabilmente da diverso tempo. L'accesso avviene dal lato sud ed ha la seguente

COMPOSIZIONE:

p. terra: sequenza di locali (tutti da ultimare: foto esemplificative nn. 6-7-8), mediante l'ampliamento della precedente costruzione;

p. primo (altezza interna h. 300 circa): sequenza di locali sono in corso di ristrutturazione (tutti da ultimare: foto esemplificative nn. 9-10); ampio terrazzo ottenuto dalla copertura piana della porzione ad un solo livello fuori terra resa



calpestabile ed ampliata (foto nn. 11-12).

L'unità non presenta ancora **RIFINITURE** definitive, in quanto si trova ancora in corso di costruzione. Risultano posati i pavimenti interni e quello del terrazzo al p. primo.

L'unità non è inoltre ancora dotata di alcun **IMPIANTO**, per i motivi già espressi.

Il tutto si è presentato in uno stato manutentivo poco soddisfacente, la forometria non era protetta e quindi anche le opere interne già realizzate sono destinate a degradarsi gradualmente.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta attualmente libero.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del presente lotto risulta edificato in forza di Permesso di Costruzione di Casa Economica ad uso civile abitazione n. 47870/2010 del 30.12.1953 (cfr. all. n. 11);
- che per le opere realizzate in difformità veniva successivamente presentata Domanda di Condonò Edilizio n. 13011/20710 del 28.03.1986 (cfr. all. n. 12), alla quale seguiva poi attestazione di maturato silenzio assenso, prot. 87735 del 17.04.2012 (cfr. all. n. 13);
- che veniva poi presentata S.C.I.A. alternativa al P.d.C., prot. n. 262210 del



- 09.07.2018 (cfr. all. n. 14) per ampliamento in Piano Casa e ristrutturazione;
- che infine presentata richiesta di P.d.C. in sanatoria prot. n. 0671882 del 19.12.2024 (cfr. all. n. 15) relativamente ad interventi realizzati al di fuori del periodo di validità dell'ultimo atto autorizzativo, per modifiche al distributivo interno ed ai prospetti;
 - che con comunicazione del 24.02.2024 (cfr. all. n. 16), il Comune di Padova comunicava il preavviso di diniego del suddetto Permesso di Costruire, in quanto:
 1. la ristrutturazione del locale ex magazzino e di parte del magazzino 1 (così come indicati nello stato di fatto di cui alla Scia alternativa n. 2018/05098) ha comportato la realizzazione di un ampliamento a distanza di m. 1,85 dal confine in luogo di m. 5,00 minimi e m. 4,45 in luogo di m. 10,00 dal fabbricato (rif. mapp. 445/446/340 del fg. 55) in contrasto con l'art. 5 delle NTO di PI Vigente – si fa presente che tali misure non risultano identificate in maniera chiara nelle tavole allegate alla sanatoria e sono state rilevate dall'Ufficio sulla cartografia tecnica;
 2. preso atto delle foto aeree reperibili con il portale Googlemaps, il terrazzo in copertura, soprastante i volumi esistenti, è stato realizzato con parapetto in muratura a ridosso dei confini di proprietà (manca completamente la realizzazione della fioriera) in contrasto con l'art. 905 del Codice Civile che prevede il rispetto di una distanza minima di m. 1,50 per gli affacci diretti su altre proprietà - si sottolinea che nella pianta piano primo tav. 3, allegata alla presente sanatoria, la terrazza risulterebbe inaccessibile in quanto la fioriera è indicata a ridosso dell'apertura della cabina armadio;
 3. la realizzazione del muretto pieno in continuità del muro perimetrale degli ex-



magazzini, a confine, comporta la modifica dell'altezza del fronte (rif. voce n°27 Definizioni Uniformi del R.E. Vigente) a distanza di m. 0,00 dal confine ed a minor distanza dai fabbricati esistenti a Ovest (m 4,45 < m 10,00) e a Nord (m 6,08 in luogo di m 10,00) in contrasto con l'art. 5 delle NTO di PI Vigenti (si fa presente che tali misure non risultano identificate in maniera chiara nelle tavole allegare alla sanatoria e sono state rilevate dall'Ufficio sulla cartografia tecnica);

inoltre:

la domanda di sanatoria risulta carente della planimetria generale di rilievo dello stato attuale realizzato che identifichi in maniera chiara ed esaustiva:

- le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi del fabbricato attuale e di tutti gli elementi a sbalzo realizzati, fermi restando che se gli stessi superano la profondità di m 1,50 dal muro perimetrale costituiscono superficie coperta;
- le recinzioni e la sistemazione esterna (pavimentazioni/verde) con indicazione del rispetto degli indici di permeabilità.

Veniva infine sottolineato:

- che la verifica sui precedenti titoli autorizzativi condotta dall'Ufficio, con particolare riferimento al Permesso di costruzione reg. n.2016 prot.47870 del 1953 – titolo legittimante la costruzione dell'immobile – ha evidenziato che non sono presenti il volume del magazzino ne parte del volume del magazzino 1, che in parte non risultano rappresentati nel Condono Edilizio reg. 13011 prot. 20710 del 1986, mentre invece sono indicati come esistenti nello stato di fatto (Tav. 2) della SCIA Alternativa n. 2018/05098; inoltre il “magazzino” rappresentato nel condono edilizio presentava un'altezza inferiore al restante



magazzino più grande, mentre invece nella tavola 2 stato di fatto allegata alla SCIA Alternativa n. 2018/05098 è stato rappresentato unicamente il prospetto senza dare indicazione delle sezioni;

- che pertanto alla luce del disposto di cui all'art.34 ter DPR 380/2001, la sanatoria dovrà ricomprendere tutte le modifiche del fabbricato a partire dal Permesso di costruzione reg. n.2016 prot.47870 del 1953;
 - che seguiva comunicazione del progettista/direttore dei lavori del 06.03.2025 (cfr. all. n. 17), il quale, tra l'altro, chiedeva al Comune di prendere in considerazione delle menzionate integrazioni che sarebbero state prodotte, al fine di superare i motivi di contrasto evidenziati nel preavviso di diniego;
 - che alla luce della suddetta comunicazione, il Comune con nota datata 05.06.2025 (cfr. all. n. 18), informava che in relazione agli interventi che si intendevano realizzare, veniva concesso il termine di **60 giorni** dal ricevimento della comunicazione per l'attuazione degli stessi.
- Con la precisazione che, entro tale termine, dovranno essere documentati con relazione fotografica, i lavori di completamento e adeguamento delle opere di cui sopra, dovranno essere aggiornate le tavole grafiche con la rappresentazione dello stato finale dell'immobile a seguito degli interventi realizzati, la relazione tecnica aggiornata e tutta la documentazione richiesta nel preavviso ed elencata nella Vs comunicazione del 06/03/2025, al fine di consentire all'Ufficio di procedere alla conclusione dell'iter istruttorio;
- che non risultano altre comunicazioni, integrazioni o ulteriori pratiche edilizie presentate o rilasciate;
 - che pertanto l'ultimo stato autorizzato è quello del Condono Edilizio del 1986 (cfr.



stralcio tavola: all. n. 19);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, come già ampiamente evidenziato dai tecnici comunali, l'intervento di ristrutturazione in essere ha ampliato la costruzione aumentandone la superficie calpestabile ed il volume, non rispettando le distanze dal confine e dai fabbricati limitrofi;
- che tali difformità sono da considerarsi completamente abusive e dovranno essere rimosse, ripristinando il volume autorizzato;
- che i costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili, in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato che richiede anche un'intensa attività di confronto con l'ufficio tecnico per determinare puntualmente costi e modalità di regolarizzazione, nonchè la definizione di un nuovo progetto, visto che il ripristino totale del precedente non è allo stato attuale percorribile, poichè la costruzione ormai è stata "pesantemente" alterata rispetto a prima;
- che in assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 30% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che il lotto può essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

8. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

La situazione catastale attuale rappresenta l'ultimo stato autorizzato. Nel momento in cui verrà regolarizzato il lotto e ultimato il nuovo progetto, si dovrà quindi anche



procedere con il nuovo censimento catastale. In tale sede non si ritiene pertanto di contemplare costi catastali aggiuntivi.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Padova è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 04.09.2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale** (P.A.T.I.) e che non modifica l'assetto previsionale del **Piano degli Interventi** (P.I.).

Secondo il **Piano degli Interventi vigente** (cfr. C.D.U.: all. n. 20 e stralcio Tav. del P.I.: all. n. 21), il lotto ricade in ZONA IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ, disciplinato in via principale dall'art. 18 delle relative N.T.O..

Il tutto come meglio riportato ed evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

10 PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio il presente lotto era in proprietà esclusiva della sig.ra (

Successivamente, la sig.ra vendeva i beni alla società IMMOBILIARE

il n. 45671 di rep. del 24.05.2012 a rogito notaio di Milano (VE), trascritto presso la



Conservatoria RR.II. di Padova il 05.06.2012 ai nn. 19247/13753.

Infine, con atto di conferma di compravendita n. 108233 di rep. del 18.05.2017 a rogito notaio () di Premuda di Padova (cfr. all. n. 22), ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 16.06.2017 ai nn. 22848/14515, la società () confermava la vendita dei beni alla società (), avvenuta con scrittura privata del 30.12.2016 (allegato sub. c dell'atto di provenienza).

SI EVIDENZIA: che la relazione notarile depositata, riporta solamente l'ultima provenienza, ma è priva della ricostruzione dei passaggi nell'ultimo ventennio.

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 29.05.2026 (cfr. all. n. 23).

11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 36588 R.G. e 24366 R.P. del 10.08.2021

a favore: () , con sede a Bolzano Vicentino (VI), C.F.

a carico: ..., ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.07.2021 rep. n. 3313/2021 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 55:
mapp. 341 sub. 3, natura C/1;
mapp. 341 sub. 4, natura A/3;
mapp. 341 sub. 5, natura C/2;



mapp. 341 sub. 6, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

nn. 37362R.G. e 26031 R.P. del 01.10.2025

a favore:

a carico: ..., ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.08.2025 rep. n. 5102
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Fg. 55:

mapp. 341 sub. 3, natura C/1;

mapp. 341 sub. 4, natura A/3;

mapp. 341 sub. 5, natura C/2;

mapp. 341 sub. 6, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

12. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Il lotto allo stato attuale non è certificabile in quanto non costituito da involucro chiuso (assenza di serramenti) e privo di impianti.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad



esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato si ritiene di utilizzare il criterio del valore di trasformazione mediante la formula:

$$V_t = V_{pf} - K - C$$

ovvero il valore attuale (fabbricato in corso di ristrutturazione) coincide con il valore del prodotto finale a cui vanno detratti tutti i costi di trasformazione (K), nonché il costo per la rimozione degli abusi in essere (C).

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per l'individuazione del Valore del prodotto finale (V_{pf}), si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso "segmento di mercato".

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.



Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc.);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;



- destinazione (ogni comparabile riguarda abitazioni residenziali).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia immobiliare (le unità esaminate sono tutte appartamenti condominiali).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- tipologia edilizia (sono edifici articolati in più unità).
Nessun valore di omogeneizzazione;
- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).
- Caratteristiche intrinseche (edifici nuovi e non, inseriti all'interno del centro cittadino, in alcuni casi ristrutturati);
Valore di omogeneizzazione per vetustà.

Scelta dei comparabili

Per l'individuazione del valore unitario di vendita €/mq al nuovo, si è ritenuto effettuare una ricerca in rete di annunci immobiliari riguardanti abitazioni residenziali, ubicati nelle vicinanze. Ne sono stati individuati quattro (cfr. all. da n. 24 a n. 27):

- il primo si riferisce ad un quadrilocale di mq 130 appartenente ad un fabbricato in corso di costruzione ubicato in zona via Orlando Galante, Stanga, Pio X, proposto ad un prezzo di € 365.000,00, pari ad € 2.808,00/mq circa;
- il secondo si riferisce ad un quadrilocale di mq 155 circa, facente parte del medesimo fabbricato in corso di costruzione del precedente comparabile, proposto ad un prezzo di € 450.000,00, pari ad € 2.903,00/mq circa;
- il terzo si riferisce ad un appartamento di mq 112 circa appartenente ad un fabbricato di nuova costruzione, ubicato in via Orlando Galante n. 26, proposto ad



un prezzo di € 305.000,00, pari ad € 2.723,00/mq circa;

- il quarto si riferisce ad un appartamento di mq 90 circa appartenente ad un fabbricato di nuova costruzione, ubicato in via Orlando Galante n. 73, proposto ad un prezzo di € 305.000,00, pari ad € 3.389/mq circa.

I precedenti Annunci consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli richiesti dai venditori. Nel momento in cui vi sarà un soggetto interessato si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per ciascun annuncio un minor valore del 5% circa;
- b. ad eccezione del comparabile n. 4, il valore unitario degli altri comparabili è simile posizionandosi nel range tra € 2.700,00/mq ad € 2.900,00/mq circa;
- c. il valore unitario medio dei comparabili individuati è pari ad € 2.955,75/mq circa.

Il quadro innanzi esposto, conferma che nella zona di riferimento un intervento edilizio a destinazione residenziale sarebbe sicuramente ottimale.

Allo stato attuale, si ritiene che nuove abitazioni con un'ottima prestazione energetica, possano essere alienate prudenzialmente ad € 2.700,00/mq, che sarà l'importo unitario utilizzato per la presente valutazione immobiliare.

La superficie commerciale:

viene determinata dagli elaborati grafici dell'ultimo stato autorizzato (Condominio del 1985), in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
341	3	Negoziò al p. terra	27,00	1,00	27,00
	4	Abitazione al p. terra	44,60	1,00	44,60
		Abitazione al .p primo	66,20	1,00	66,20
	5	Magazzino-ripostiglio p. terre h. 280	40,35	0,70	28,25
		Ripostiglio p. terra h. 255	8,90	0,50	4,45
	6	Garage p. terra	19,70	0,50	9,85
		Scoperto pertinente	105,00	0,10	10,50
					190,85

STIMA DEL LOTTO

Per quanto innanzi finora relazionato, si può asserire che il valore di vendita al nuovo del presente lotto (Vpf), con la configurazione/composizione dell'ultimo stato autorizzato, sia:

$$\mathbf{Vpf} = mq \ 190,85 \times \text{€} \ 2.700,00/mq = \text{€} \ 515.295,00.$$

Arrotondabili ad € 515.000,00.

A tale importo si deve detrarre il margine d'impresa, solitamente pari al 10%, pertanto: € 515.000,00 – 10% = € 463.500,00.

Arrotondabili ad € 465.000,00.

Per determinare il costo necessario ad ultimare l'opera (K), in codesta sede risulta più semplice considerare in percentuale lo stato di avanzamento dei lavori allo stato attuale e, sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione esaminata, si ritiene che l'ambito si possa considerare realizzato per il 60% circa, pertanto



manca circa il 40% da completare.

K = 40%.

Il Costo da sostenere per l'eliminazione degli illeciti, anche in questo caso è stato forfettariamente quantificato nel minor valore dell'opera, pari al 30%, pertanto:

C = 30%.

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

VALORE DELL'INTERO: $(€ 465.000,00 - K) - C = (€ 465.000,00 - 40\%) - 30\%$
 $= (€ 465.000,00 - € 186.000,00) - € 83.700,00 = € 195.300,00.$

(diconsi Euro centonovantacinquemilatrecentovirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, detratto il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (15%):

VALORE DEL LOTTO: $€ 195.300,00 - 15\% = € 166.005,00.$

Arrotondabili ad **€ 165.000,00.**

(diconsi Euro centosessantacinquemilavirgolazero).

* * * * *

Montegrotto Terme, lì 1 giugno 2026

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



14. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
Allegato n. 4 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
Allegato n. 5 Planimetria catastale;
Allegato n. 6 Planimetria catastale;
Allegato n. 7 Planimetria catastale;
Allegato n. 8 Planimetria catastale;
Allegato n. 9 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
Allegato n. 10 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
Allegato n. 11 Permesso di costruzione del 30.12.1953;
Allegato n. 12 Domanda di Condonò edilizio;
Allegato n. 13 Attestazione di maturato silenzio assenso;
Allegato n. 14 S.C.I.A. alternativa al P.d.C.;
Allegato n. 15 Domanda di P.d.C. in sanatoria;
Allegato n. 16 Preavviso di diniego del P.d.C. in sanatoria;
Allegato n. 17 Comunicazione del D.L.;
Allegato n. 18 Comunicazione del Comune;
Allegato n. 19 Stralcio Tavola ultimo stato autorizzato;
Allegato n. 20 C.D.U.;
Allegato n. 21 Stralcio N.T.O. del P.I.;
Allegato n. 22 Provenienza: atto conferma di compravendita;
Allegato n. 23 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;



Allegato n. 24 Comparabile n. 1;

Allegato n. 25 Comparabile n. 2;

Allegato n. 26 Comparabile n. 3;

Allegato n. 27 Comparabile n. 4.

* * * * *

