

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]

difesa e rappresentata dall'Avv. Sergio Sica

contro

[REDACTED] E [REDACTED]

R.G.E. 284/2025

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE

Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Giulia Favaretto

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 02 dicembre 2025 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi, con incarico di *“valutazione di stima dei beni pignorati”* nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 284/2025.

A seguito dell'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 04 dicembre 2025, la scrivente veniva incaricata di rispondere al quesito peritale in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I Sezione Civile del Tribunale di Padova.

Sulla base degli accertamenti effettuati, in seguito al sopralluogo avvenuto in data 19 febbraio 2026, si è provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa articolata secondo criteri tecnico-scientifici e normativi.

La scrivente consulente ha svolto le seguenti attività istruttorie:

- Ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per il reperimento dei documenti mancanti;
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Verifica della regolarità edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- Accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campodoro;
- Reperimento atti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Padova;
- Sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima;
- Indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili;
- Indagine di mercato nel Comune di Campodoro e territori limitrofi;
- Analisi comparativa dei prezzi di mercato relativi a beni consimili;
- Valutazione della situazione generale del mercato immobiliare;
- Considerazione di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla stima.

La perizia è stata elaborata secondo il metodo comparativo, fondato sulla relazione analogica tra valori e caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di stima.

Il procedimento adottato è di tipo sintetico, volto a determinare un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale, mediante l'utilizzo dei parametri forniti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Offerte pubblicitarie;
- Borsino Immobiliare della Provincia di Padova;

- FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

In data 25 marzo 2026 la sottoscritta scrivente, atteso che, alla predetta data, non erano ancora pervenute copia degli atti richiesti all'Archivio Notarile Distrettuale di Padova, né il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica competente, presentava istanza di proroga all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Rossi.

In data 30 marzo 2026 veniva concessa proroga per il deposito della relazione peritale, da effettuarsi 30 giorni prima la nuova udienza, programmata per il 9 giugno 2026.

Copia del presente elaborato peritale è stata quindi trasmessa ai creditori procedenti e ai debitori, anche se non costituiti, entro il termine di 30 giorni antecedenti l'udienza post-fissata, in conformità all'art. 569 c.p.c. e all'art. 16-bis, comma 9, D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa vigente in materia di sottoscrizione, trasmissione e ricezione dei documenti informatici.

La relazione è stata altresì trasmessa telematicamente al Tribunale di Padova e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria competente, comprensiva di tutti gli allegati prodotti.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che trattano in modo sistematico gli aspetti tecnici, giuridici, urbanistici ed estimativi dell'immobile oggetto di consulenza.

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....	pag.05
Premessa: esame dei documenti depositati.....	pag.06
Risposte ai quesiti:	
Lotto 01.....	pag.08

Al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, la presente relazione è stata articolata in 10 punti principali:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - h.01 diritto di comproprietà
 - h.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - h.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla presente relazione di consulenza è allegata una raccolta documentale integrativa acquisita dalla scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso dell'attività istruttoria.

Segue di seguito l'indice dei contenuti:

- All.01: Visura attuale per soggetto [REDACTED] [REDACTED] Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.02: Visura attuale per soggetto [REDACTED] [REDACTED] Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
- All.03: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Campodoro, Foglio 8, mappale 148
- All.04: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Campodoro, Foglio 8, mappale 149, sub. 1
- All.05: Atto Notaio Cesare Corradi, Rep. 77940/13686 del 16.12.2003 (compravendita)
- All.06: N.T. 34730/55676 del 22.12.2003 (compravendita)
- All.07: N.T. 30127/43373 del 06.11.2025 (pignoramento)
- All.08: Comune di Padova, estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio [REDACTED]
- All.09: Comune di Padova, estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio [REDACTED]
- All.10: Estratto di mappa
- All.11: Rilievo fotografico
- All.12: Elaborato grafico licenza edilizia
- All.13: Licenza edilizia Prot. 2729 Prat. 224 del 23.12.1972
- All.14: Planimetria catastale sub. 1
- All.15: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- All.16: Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- All.17: Ispezione ipotecaria per immobile, Foglio 8, mappale 149, sub. 1
- All.18: N.I. 9732/37747 del 07.07.2006: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario
- All.19: Cdu
- All.20: Abitabilità 224 del 14.02.1974
- All.21: Valori forniti da Astalegale
- All.22: Planimetria catastale sub. 2
- All.23: Atto Notaio Diomedede Fatigati, Rep. 53753/17622 del 21.06.2006 (mutuo)

PREMESSA

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità residenziale sita nel Comune di Campodoro, Via Municipio n. 18.

In data 3 dicembre 2025 la sottoscritta veniva contattata dal Custode Giudiziario, avv. Giulia Favaretto, al fine di programmare il primo accesso all'immobile oggetto di procedura.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 18 dicembre 2025.

In tale occasione, nonostante la presenza dell'esecutato, Sig. [REDACTED] non è stato possibile accedere all'unità abitativa a causa della presenza di cani all'interno della proprietà, circostanza che impediva l'ingresso in condizioni di sicurezza.

Si concordava pertanto un secondo accesso per il 20 gennaio 2026, data nella quale l'abitazione è risultata non presidiata.

È stato quindi programmato un ulteriore sopralluogo, inizialmente previsto per il 23 febbraio 2026 e successivamente anticipato al 19 febbraio 2026. In tale data ha avuto luogo il primo effettivo accesso agli immobili.

Nel corso dell'accesso sono state eseguite le consuete operazioni fotografiche e di rilievo, finalizzate alla verifica dello stato di conservazione, alla documentazione visiva degli ambienti e alla raccolta dei dati necessari per la redazione della relazione estimativa.

Alla luce degli elementi rilevati, tenuto altresì conto della localizzazione e della conformazione fisica dei beni, la scrivente ritiene congruo e conforme agli interessi della procedura valutare il compendio immobiliare come LOTTO UNICO.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, avviate le operazioni peritali, ha proceduto alla verifica della documentazione allegata all'istanza di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Sica nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Il fascicolo della parte procedente risulta composto dai seguenti atti di rilevanza:

- I. Procura alle liti del 08.04.2024 Rep. 37875/7313
- II. Atto di precetto datato 23.06.2025 e relata di notifica;

- III. Atto di pignoramento immobiliare e relata di notifica;
- IV. Istanza di vendita del 17.11.2025
- V. Certificazione notarile del 19.11.2025, a firma del Notaio Dott.ssa Maria Eugenia Baccaglini, dalla quale si evincono le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché la successione dei passaggi di proprietà, risultando gli immobili intestati per intero alla parte esecutata.

Si evidenzia che agli atti non risulta allegata copia del titolo di provenienza degli immobili. La scrivente ha pertanto provveduto a richiederne l'acquisizione mediante istanza formale rivolta all'Archivio Notarile Distrettuale di Padova.

RISPOSTE AI QUESITI

A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

La presente relazione peritale ha ad oggetto la stima del più probabile valore di mercato di una abitazione e relative pertinenze site tutte nel Comune di Campodoro, Via Municipio n. 18.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del bene

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili, censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, al foglio catastale n. 8, mappale n. 148 e 149, sub. n. 1 -storicamente foglio 8, mappale n. 119, sub. 1- (all.01-02-03-04), risulta pervenuta in capo agli esecutati in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Cesare Corradi in Piazzola sul Brenta (PD), Rep. 77940/13686 del 16.12.2003, trascritto con nota n. 34730/55676 del 22.12.2003 (*all.05-06*), registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova 2 serie 1T in data 19.12.2003 al n. 8521, atti pubblici.

Si sottolinea che al momento dell'acquisto dei beni eseguiti i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugi in regime di comunione legale dei beni (*all.08-09*).

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-02*), gli immobili oggetto di stima risultano censiti come segue:

Comune di Campodoro (B531) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
8	149	1	A/2	1	6 vani	€ 464,81

Comune di Campodoro (B531) – Catasto Terreni

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	148	Semin. Arbor.	01	03 are 40 ca	€ 3,42	€ 1,93

risultanze che trovano conferma nel verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Rep. 6358 del 25.10.2025, con nota di trascrizione n. 30127/43373 del 06.11.2025 (*all.07*).

I beni risultano catastalmente intestati a:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Diritto reale: Proprietà (1/2) in regime di comunione dei beni

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Diritto reale: Proprietà (1/2) in regime di comunione dei beni

Si allega alla presente copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito ai fini della completa documentazione anagrafica relativa ai soggetti coinvolti nella procedura (*all.08-09*).

Si precisa che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Padova, in data 01.12.2009, R.G. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con provvedimento del Tribunale Civile e Penale di Padova n. [REDACTED] Sent. in data 04.02.2014, depositato il 10.03.2014 e passato in giudicato il 06.01.2017, è stata dichiarata infine la cessazione effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come rilevato dall'estratto di mappa (*all.10*), nonché dai sopralluoghi effettuati in data 18 dicembre 2025, 20 gennaio e 19 febbraio 2026, la proprietà confina:

Nel complesso

- a Nord: mapp. 406 (altra ditta)
- a Sud: via Municipio
- a Est: mapp. 143 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 147 (altra ditta)

Nello specifico l'abitazione cui al mapp. 149 confina:

- a Nord: mapp. 147 (altra ditta), mapp. 148 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 147 (altra ditta), mapp. 148 (stessa ditta)
- a Est: mapp. 143 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 147 (altra ditta)

Il terreno cui al mapp. 148 confina:

- a Nord: mapp. 406 (altra ditta), mapp. 149 (stessa ditta)
- a Sud: via Municipio
- a Est: mapp. 143 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 147 (altra ditta), mapp. 148 (stessa ditta)

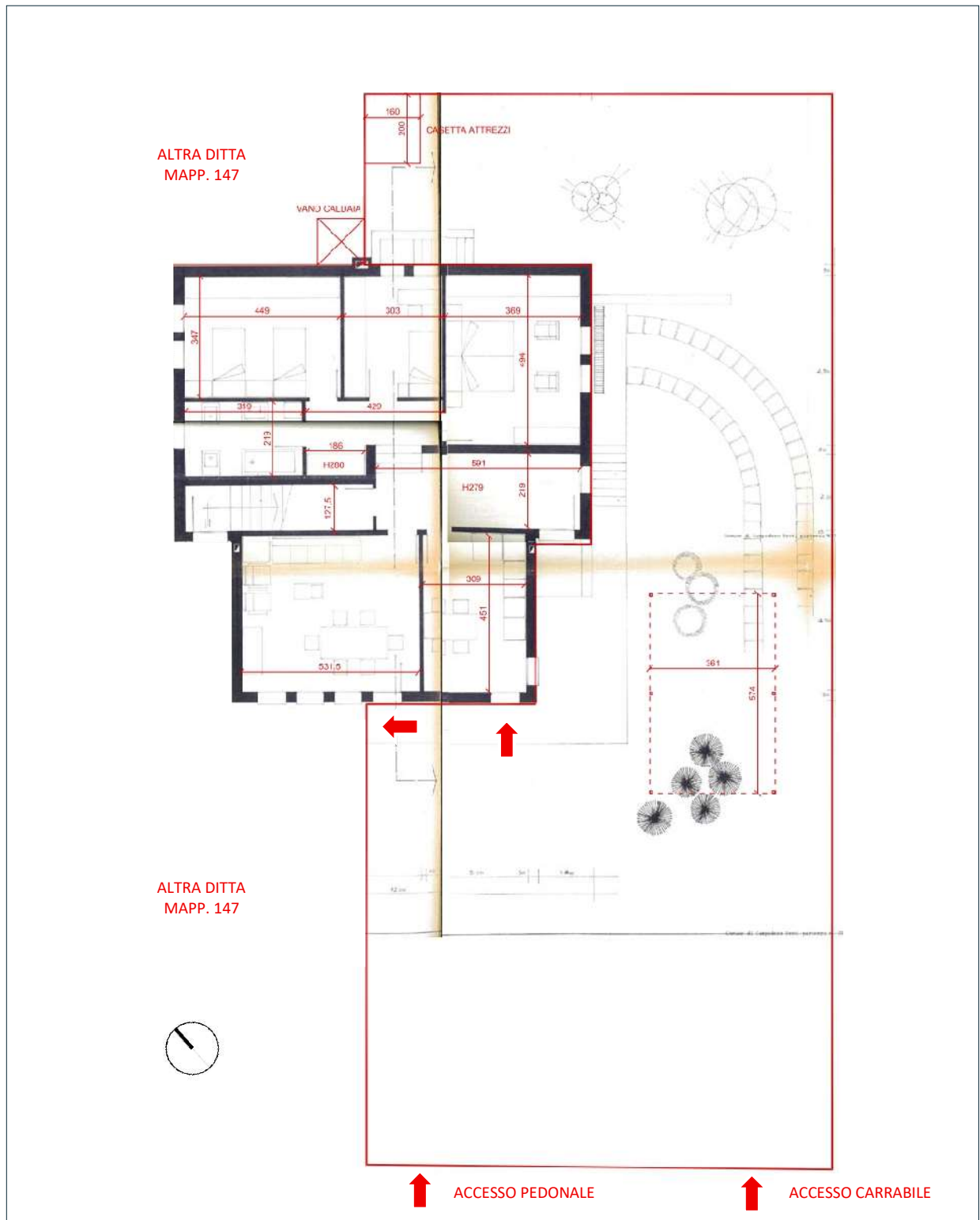
A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una porzione di bifamiliare che si sviluppa ai piani terra e seminterrato (quest'ultimo destinato a box auto) di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Il compendio immobiliare in esame risulta edificato su un lotto di terreno avente conformazione planimetrica rettangolare e superficie pertinenziale pari a circa mq 340,00 (*all.03-10*).

L'area pertinenziale risulta interamente recintata lungo tutto il suo perimetro.

Il fronte Sud è delimitato da un cordolo in calcestruzzo sormontato da recinzione metallica, i lati Est ed Ovest sono chiusi da rete metallica posata su cordolo in cemento più una siepe che integra la delimitazione dell'area, mentre il lato Nord è circoscritto solamente da rete metallica.



Estratto da Licenza Edilizia 224 del 23.12.1972: planimetria generale e rilievo schematico del 19.02.2026

Gli accessi avvengono dal lato Sud, da via del Municipio, mediante portoncino pedonale a battente e portone carrabile scorrevole.

Sul lato Ovest è altresì presente un portoncino metallico che conduce al mappale della porzione limitrofa 147.

Sotto il profilo architettonico, il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non evidenzia caratteristiche costruttive o stilistiche tali da conferirgli particolare pregio o rilevanza tipologica.



Vista del fabbricato da Sud, via del Municipio. In rosso: individuazione del cespite

Lo stato conservativo e manutentivo complessivo può essere qualificato come mediocre, non emergono criticità strutturali manifeste, pur permanendo la necessità di ordinari interventi manutentivi coerenti con la vetustà dell'opera (*all.11*).

Le facciate del fabbricato risultano rifinite mediante intonaco civile e successiva tinteggiatura nei toni del beige.

La copertura presenta conformazione a falde, con manto presumibilmente realizzato in coppi, non direttamente ispezionabile dalla pubblica via.

Le opere di lattoneria risultano eseguite in lamiera verniciata.



Vista da Sud

I serramenti presentano tipologia mista: al piano superiore (non oggetto della presente) si presentano doppi con frapposti oscuranti, al piano terra misti: prevalentemente in legno con vetrocamera e tapparelle esterne di colore marrone; misti sul lato Nord: esternamente nichelati, internamente in legno e frapposta tapparella.

Soglie e davanzali risultano eseguiti in marmo conformemente alle caratteristiche costruttive del fabbricato.

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente, la distribuzione interna degli spazi come ispezionati e come desumibile dagli elaborati planimetrici allegati (*all.12-14*), si articola su una superficie commerciale complessiva stimata in circa mq 155,00, comprensiva del locale autorimessa e delle aree esterne ad uso esclusivo.



Estratto da Licenza Edilizia 224 del 23.12.1972:
 pianta piano terra e seminterrato
 con sovrapposizione del rilievo schematico del 19.02.2026.
 In rosso costruzioni, in giallo demolizioni

L'immobile si compone di:

- Piano interrato: garage di mq 29,40;
- Piano terra: ingresso mq 12,94; ripostiglio sottoscala; cucina mq 13,94; soggiorno mq 23,97; bagno mq 6,99; camera mq 15,58; camera 10,51; camera 18,23;
- Area esterna mq 340;
- Pergola mq 13,94

L'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare si presenta prevalentemente sistemata a prato, attualmente non mantenuto.

Sul lato Sud è presente un percorso pedonale in sasso lavato che collega il camminamento adiacente all'unità abitativa con la viabilità pubblica.

In prossimità del garage si trova una rampa di accesso al piano seminterrato e uno spazio a livello strada destinato a posto auto scoperto.

Non è presente un viale di accesso carrabile pavimentato.



Vista del giardino e degli ingressi al lotto

Verso Est è presente un pergolato costituito da una struttura lignea con pali in legno e copertura realizzata mediante rete sovrastante.

Il manufatto si sviluppa per una superficie complessiva di circa 20,60 mq e mostra uno scadente stato conservativo.



Vista della struttura a gazebo



Vista della struttura a gazebo e dettaglio della copertura

L'accesso all'unità immobiliare, coperto da una pensilina a falde con manto in coppi, avviene dal lato Sud mediante un portoncino in legno e vetro che immette in un ingresso, perno distributivo dell'alloggio.



Vista dell'ingresso

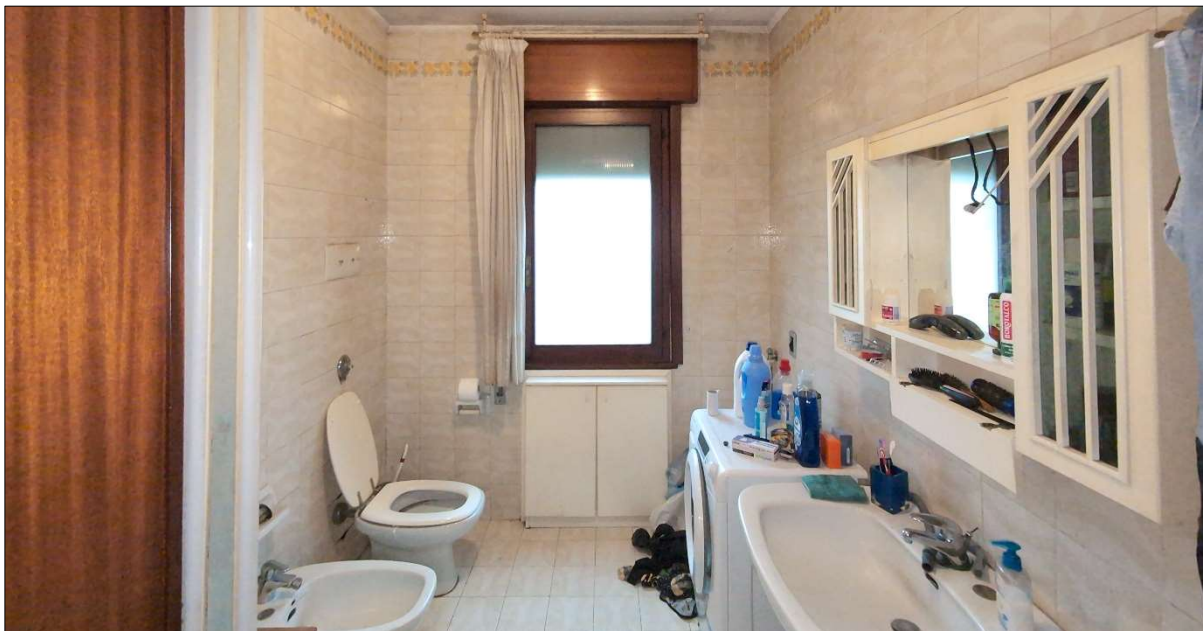
Verso Sud si trovano la cucina e il soggiorno.



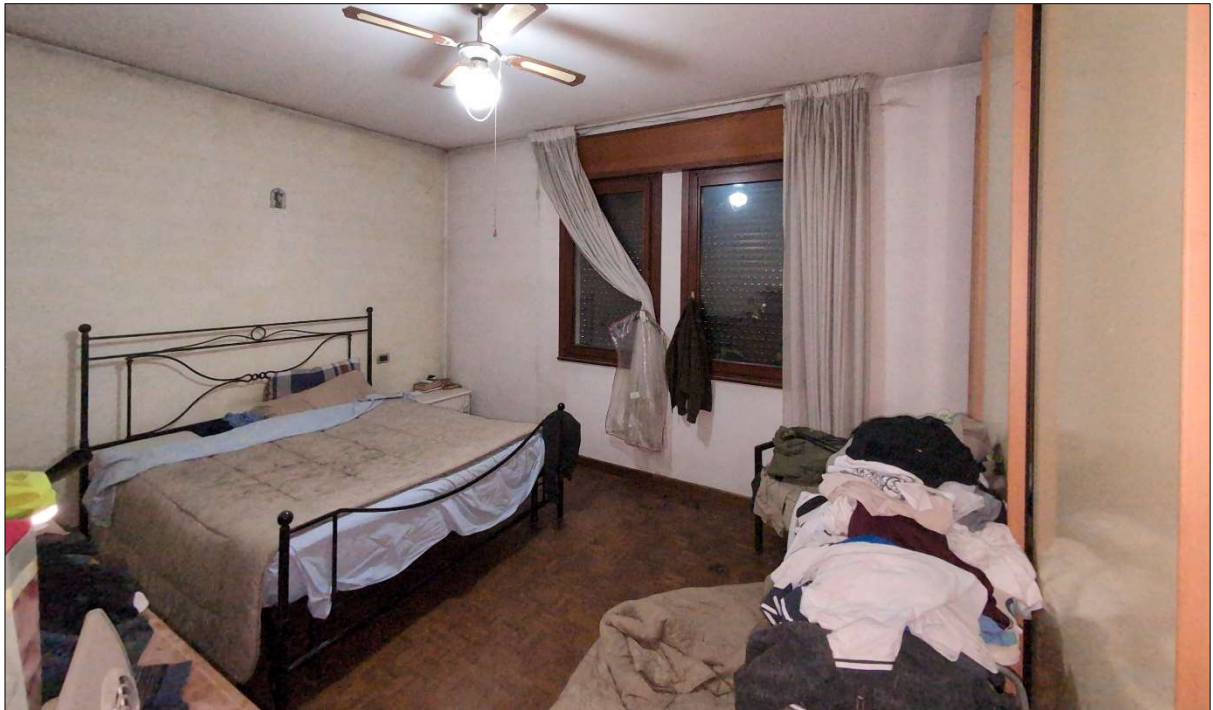
Vista del soggiorno e della cucina

Un breve tratto di scalini collega l'ingresso a un disimpegno che distribuisce la zona notte costituita da due camere da letto matrimoniali e una singola (attualmente adibita a magazzino) poste sul lato a Nord dell'immobile, nonchè un bagno collocato a Ovest.

Il bagno e una delle due camere matrimoniali affacciano sul giardino dell'unità limitrofa, identificata al mappale 147, non oggetto della presente stima.



Vista della camera a Ovest e del bagno



Vista della camera a Est

Le finiture interne all'immobile risultano mediocri, così come lo stato conservativo complessivo.

Sono state rilevate, in più punti, infiltrazioni, cavillature, macchie, tracce di muffa e scrostamenti, indicatori di un quadro manutentivo carente.



Vista di alcuni dettagli

Le pavimentazioni risultano di tipo misto: l'ingresso, il disimpegno e le scale sono rifiniti in marmo, le camere presentano pavimentazione in legno con posa a mosaico, il bagno è pavimentato e rivestito a parete da ceramica bianca, mentre la cucina è dotata di pavimentazione in gres di colore beige e parziale rivestimento a parete in piastrella 10x10 cm; le pareti e i soffitti si presentano intonacati e tinteggiati di vario colore.

La dotazione sanitaria dell'unico bagno presente (ubicato nella zona notte) comprende lavabo, sanitari, doccia e lavatrice. Lo scarico risulta scoperto, a causa di una piastrella sollevata e non riposata, circostanza che evidenzia interventi manutentivi recenti non completati.



Vista di alcuni dettagli

I serramenti interni all'unità si presentano in legno, color noce, o legno con tamponamento in vetro. In alcuni casi, sovrastante la porta, è presente una veletta in vetro. Lo stato conservativo risulta discreto.

Con riferimento agli impianti tecnologici, si rileva la presenza di:

- impianto di riscaldamento con termosifoni tradizionali;
- caldaia con libretto d'impianto visionato, recante ultima manutenzione registrata nell'anno 2021 (all.11).

Si sottolinea che il libretto caldaia, correttamente intestato al Sig. [REDACTED] riporta il civico 21 anziché il 18.

Non è presente impianto di raffrescamento.

A Nord-Est del fabbricato, mediante rampa carrabile in calcestruzzo affiancata da una scalinata pedonale di servizio rivestita in piastrelle di colore beige, si accede al box auto

ubicato al piano seminterrato.

All'esterno, in prossimità dell'ingresso, è presente un pozzetto scoperto.

La proprietà riferisce che si tratta della pompa di aspirazione dell'acqua, installata per ovviare ai frequenti problemi di allagamento del locale, dovuti all'ubicazione del manufatto al di sotto della quota stradale.



Vista del garage da Nord-Ovest e del pozzetto antistante l'entrata

Il garage presenta una sagoma difforme rispetto a quanto autorizzato, in quanto ingloba una porzione della centrale termica, originariamente destinata al servizio comune delle due unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2).

Sebbene non sia presente un elaborato planimetrico che individui formalmente i beni comuni, la centrale termica risulta rappresentata su entrambe le planimetrie catastali delle unità immobiliari (*all.14-21*). Tale circostanza consente di riconoscerla come bene comune non censibile, secondo la prassi catastale e ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto locale destinato al servizio di più unità e non attribuito in via esclusiva a una sola di esse.

L'inclusione di una porzione della centrale termica all'interno della sagoma del garage determina una criticità sotto il profilo dominicale, poiché comporta l'appropriazione di fatto di parte di un bene comune. Inoltre, la divisione materiale del bene comune non risulta effettuata in parti uguali: gli esecutati ne hanno tratto un vantaggio, ampliando il proprio garage a discapito della quota comune.

In assenza di un accordo scritto tra i proprietari o di un titolo che legittimi tale modifica, la

situazione può quindi, a parere della sottoscritta scrivente, generare contestazioni in ordine alla proprietà, all'uso e alla legittimità della trasformazione, con possibili riflessi anche in sede di trasferimento dell'immobile.

La superficie del garage, come ispezionato, risulta pari a circa 29,40 mq, con altezza interna rilevata di 187 cm a fronte di un'altezza autorizzata pari a 190 cm.

Lo scostamento risulta inferiore al limite del 2%, rientrando nelle tolleranze costruttive cui all'art. 34-bis, comma 1, lett. c), DPR 380/2001.

Nonostante tale altezza non sia conforme agli standard edilizi attuali, oggi più restrittivi in materia di altezze minime, questo ambiente può essere considerato a tutti gli effetti locale autorimessa, in quanto regolarmente assentito e dotato di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato all'epoca della costruzione.

Il garage si trova in mediocre stato manutentivo, è accessibile mediante un portone metallico di colore marrone ed è dotato di pavimentazione rivestita in piastrelle. Presenta pareti e soffitto tinteggiati.

Allo stato attuale il locale è utilizzato come deposito. Risulta finestrato, garantendo aerazione e illuminazione naturale. Al suo interno è presente anche un lavatoio.



Vista del box auto

A Nord dell'abitazione sono presenti due piccoli manufatti di servizio.



Vista dei due manufatti a Nord: a sinistra locale caldaia, a destra ricovero attrezzi

Il primo, pur essendo accessibile e utilizzato in via esclusiva dalla proprietà, insiste integralmente sul mappale 147, che non rientra nella presente procedura.

L'immobile consiste in una casetta prefabbricata realizzata con pannelli sandwich, copertura a falda e struttura metallica, edificata in aderenza al fabbricato principale.

L'ingombro planimetrico è di circa 1,80 mq e al suo interno è collocata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare in oggetto, per la quale risulta presente il relativo libretto di impianto (*all.11*).

Poiché il manufatto ricade su particella intestata a terzi, non è stato possibile verificare se la struttura sia stata regolarmente autorizzata o se disponga delle necessarie certificazioni. La collocazione sul mappale 147 configura inoltre, di fatto, una servitù a favore dell'unità immobiliare principale a carico del mappale 147 non oggetto della procedura.

Il secondo manufatto, posto a confine con il mappale 406 (altra ditta), è costituito invece da una casetta in legno per il ricovero attrezzi che si estende per circa 3,20 mq. A questo immobile è collegato un recinto per cani, delimitato da pali in legno e rete metallica. L'immobile presenta una copertura a falde in legno e portoncino metallico.

Il manufatto non rispetta la distanza minima dal confine di 1,50 m, come prevista dalla normativa edilizia e dalle NTA comunali applicabili.



Vista del ricovero attrezzi

Per una più puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e delle finiture in generale, si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*all.11*).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data di conferimento dell'incarico.

L'identificativo catastale degli immobili (*all.01-02-14*) **NON** risulta coerente né con la consistenza rilevata in loco né con la descrizione contenuta nell'atto notarile di provenienza. La difformità principale riguarda la sagoma della proprietà, che non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente depositate.

I dati catastali attualmente risultanti non presentano difformità rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.01-02-07).

Alla luce delle incongruenze riscontrate tra catasto, stato dei luoghi e titolo di provenienza, si ritiene che i beni immobili oggetto di stima, sotto il profilo catastale, non risultino correttamente identificati.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

Gli immobili risultano attualmente occupati dall'esecutato Sig. [REDACTED] e famigliari.

Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del compendio immobiliare, nonché della destinazione urbanistica e dell'uso cui i beni risultano attualmente adibiti, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, in adempimento al mandato conferito, reputa conforme agli interessi della procedura esecutiva e pertanto congruo, disporre la vendita del compendio medesimo in un **UNICO LOTTO**.

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E DEL PIGNORAMENTO

l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, all'esito delle verifiche espletate in conformità al quesito, non ha rilevato la sussistenza di formalità afferenti vincoli, oneri o gravami della tipologia indicata, suscettibili di incidere sui beni pignorati. Parimenti, non sono emerse né

risultano esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù di uso o di abitazione opponibili alla presente procedura esecutiva (all.15-16-17).

Nel corso delle verifiche è tuttavia emersa l'esistenza di una servitù di fatto gravante sul mappale 147, a favore dell'unità abitativa oggetto di procedura, derivante dalla presenza e dall'utilizzo della centrale termica insistente su particella di terzi, nonché una ulteriore criticità di natura dominicale relativa alla centrale termica posta al piano interrato.

Una porzione di tale locale, qualificabile come bene comune non censibile in quanto rappresentata su entrambe le planimetrie catastali delle unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) e destinata al servizio di entrambe, risulta infatti inclusa nella sagoma del garage di proprietà degli esecutati.

Tale inclusione, come precedentemente esplicitato, determina una occupazione di fatto di parte di un bene comune, con conseguente alterazione della consistenza materiale del bene stesso e compressione dei diritti del comproprietario dell'unità sub 2. La modifica non risulta supportata da alcun titolo o accordo scritto tra i proprietari pervenuto alla sottoscritta che ne legittimi l'attribuzione.

La situazione, oltre a configurare una difformità catastale e planimetrica, può generare contestazioni in ordine alla proprietà e all'uso del locale comune.

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla base della certificazione notarile acquisita agli atti e delle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dalla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 19 febbraio 2026 (all.15-16-17).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto con nota n. 9732/37747 del 07.07.2006, Rep. 53753/17622 del 21.06.2006, Padova (all.18);
A favore di: Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P. C.F. 97095380586

Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente a: Foglio 8, mappale 119, sub. 1 e Foglio 8, mappale 148

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. 30127/43373 del 06.11.2025, Rep. 6358 del 25.10.2025, Padova (*all.07*);

A favore di: [REDACTED] Istituto Nazionale Della Previdenza Sociale C.F. 80078750587

Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente a: Foglio 8, mappale 119, sub. 1 e Foglio 8, mappale 148

Alla data del 19 febbraio 2026, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano iscritte né trascritte ulteriori formalità riferite agli immobili oggetto della presente relazione peritale oltre a quelle già menzionate.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA’

Dalle verifiche effettuate si rileva che non sussistono diritti di comproprietà in capo a soggetti estranei alla procedura esecutiva.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA’ TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

L’immobile oggetto di stima è ubicato in Via del Municipio, all’altezza del civico 18, nel territorio comunale di Campodoro (PD), in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da un tessuto urbano consolidato.

L’area risulta agevolmente accessibile dalla viabilità comunale ordinaria.

Via del Municipio costituisce infatti una strada locale di distribuzione interna al centro abitato, con carreggiata asfaltata, adeguata sezione stradale e presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica e illuminazione pubblica).

Il contesto circostante è caratterizzato da un ambiente residenziale tranquillo, con limitato traffico veicolare e buona accessibilità pedonale.

Nelle immediate vicinanze si trovano edifici a destinazione abitativa, servizi comunali ed elementi che confermano la piena integrazione dell’immobile nel tessuto urbano del capoluogo.

L’accesso all’unità immobiliare avviene direttamente da Via del Municipio, mediante ingresso prospiciente la pubblica via, senza servitù di passaggio o percorsi interni che possano limitarne la fruibilità. Le condizioni di accessibilità risultano pertanto idonee e conformi alla tipologia edilizia e alla destinazione d’uso dell’immobile.

In conformità al Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso a mezzo PEC alla sottoscritta scrivente in data 08 aprile 2026 (*all.19*), gli immobili censiti al Foglio 8, mappali 148 e 149, secondo il Piano degli Interventi vigente, ricadono in Zona Territoriale Omogenea C1/2 – zona a prevalente destinazione residenziale, urbanizzata, disciplinata dall’art. 8 delle Norme Tecniche Operative.

Ai sensi del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l’area è classificata come A.T.O. 3.1 – insediativo residenziale, ricadente all’interno dell’ambito di urbanizzazione consolidata – residenza, disciplinato dall’art. 31 delle N.T.. Risulta inoltre compresa tra le aree idonee, ai sensi dell’art. 27 delle N.T., e soggetta a vincolo sismico – Zona III.

F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA’ DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA’ EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA’

A seguito di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Campodoro, nonché dell’esame della documentazione trasmessa via e-mail dal medesimo Ente in data 19 marzo 2026 e dal colloquio telefonico intercorso con il personale tecnico comunale in data 18 marzo 2026 finalizzato alla verifica della eventuale sussistenza di ulteriori provvedimenti edilizi

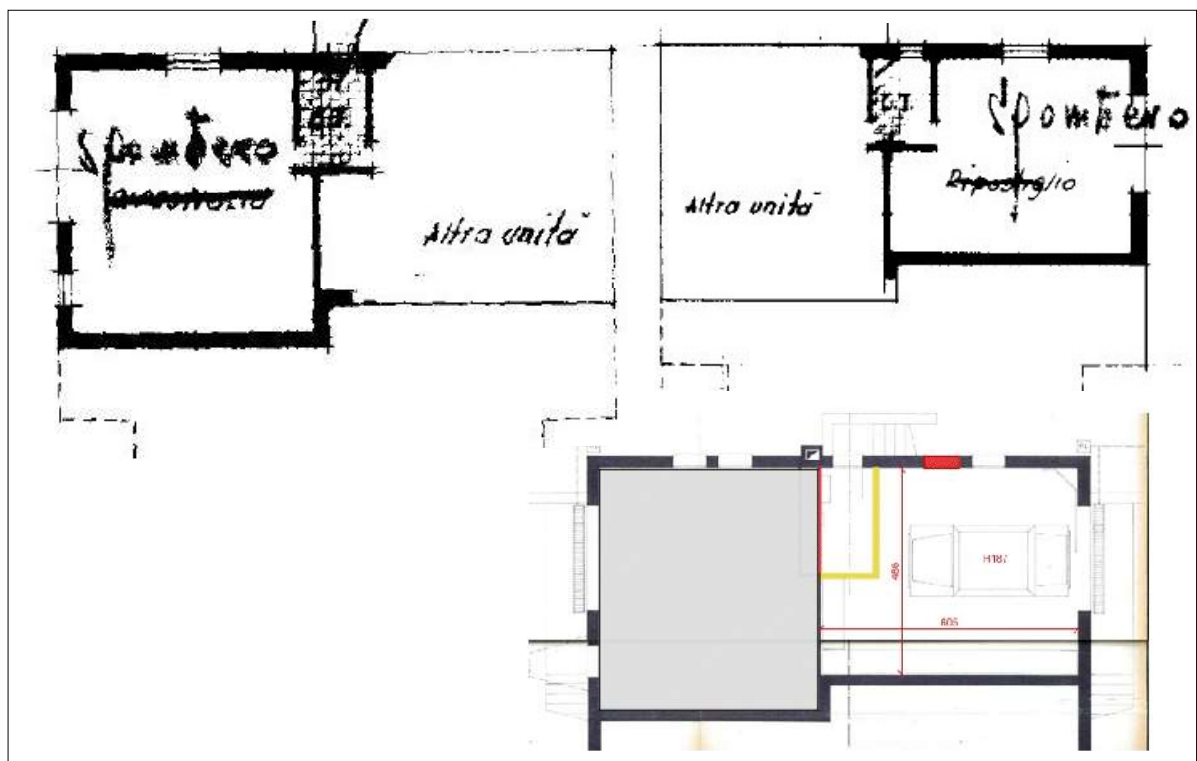
affidenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si è potuto accertare che le stesse risultano disciplinate ed edificate in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia Prot. n. 2729, Prat. n. 224 del 23.12.1972 (*all.12-13*)
- Abitabilità 224 del 14.02.1974 (*all.20*)

Gli immobili in oggetto risultano regolarmente denunciati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni, Comune di Campodoro.

Lo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo, non risulta conforme né alle risultanze catastali, né alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

- *Piano seminterrato – centrale termica e garage:*
Sono state demolite le partizioni interne che delimitavano la centrale termica, con conseguente inglobamento di una porzione del bene comune non censibile all'interno della sagoma del garage. Tale intervento configura una difformità urbanistica e catastale, oltre a determinare una criticità dominicale per l'appropriazione di fatto di parte di un bene comune.



A Sx planimetria catastale sub. 2 (*all.21*);
a Dx planimetria catastale e sovrapposizione stato di fatto a elaborato autorizzato (sub. 1)

- *Piano seminterrato – chiusura finestra:*
È stata chiusa una finestra del garage, intervento non conforme al titolo edilizio (difformità urbanistica).
- *Destinazione d'uso del garage:*
L'unità risulta accatastata come "sgombero" e non come autorimessa (difformità catastale).
- *Scala esterna non realizzata:*
A nord del fabbricato non risulta realizzata la scala esterna prevista per l'accesso alla centrale termica (oggi non più esistente) e la relativa porta di ingresso. La mancata realizzazione comporta difformità urbanistica e catastale.
- *Errore planimetrico in prossimità del sottoscala:*
La planimetria catastale riporta, in corrispondenza del sottoscala (ripostiglio), l'ingresso dell'abitazione di altra ditta (difformità catastale).
- *Manufatti esterni – ricovero attrezzi e pompeiana:*
Il ricovero attrezzi posto a Nord e la pompeiana centrale utilizzata non rispettano la distanza minima di 1,50 m dal confine, come previsto dalla normativa edilizia (difformità urbanistica).

La differenza di misurazione all'interno degli ambienti rientra invece all'interno delle tolleranze consentite.

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Quanto sopra non trova applicazione nel caso di specie, in quanto non è presente alcun condominio.

Non risultano pertanto spese condominiali, né insoluti, né deliberazioni straordinarie, né contenziosi in corso riferibili alla gestione condominiale.

J – VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai soli fini del calcolo della superficie commerciale, prenderà in considerazione due distinti scenari di riferimento, dai quali deriveranno valori differenti.

Nel primo scenario si prevede il ripristino del locale centrale termica tra le due unità abitative, con conseguente riduzione della superficie del garage rispetto allo stato attualmente rilevato. Nel secondo scenario si assume invece la mantenuta configurazione attuale, con inglobamento della superficie della porzione di centrale termica all'interno del locale autorimessa, e quindi con superficie del garage pari a quella rilevata in sopralluogo.

Gli scenari sopra descritti verranno meglio chiariti nel capitolo "Adeguamenti alla stima", dove saranno esplicitati gli effetti estimativi conseguenti.

Ai sensi della norma UNI 10750:2005, le superfici vengono considerate nella loro estensione planimetrica complessiva, comprensive degli accessori diretti e al lordo dei muri, secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie complessiva viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998.

Sulla base dello sviluppo dei calcoli effettuati, si può prevedere quindi quanto segue:

Scenario 1)

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Area abitabile piano terra	130,00	100%	130,00
Scoperto piano terra	340,00	10%	2,50
		2%	6,30
Deposito piano interrato Detratto porzione in quota del b.c.n.c. (C.T.)	29,16	50%	14,58
Totale superficie commerciale	-	-	153,38
Arrotondamento	-	-	153,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile nel primo scenario è pari a mq 153,00.

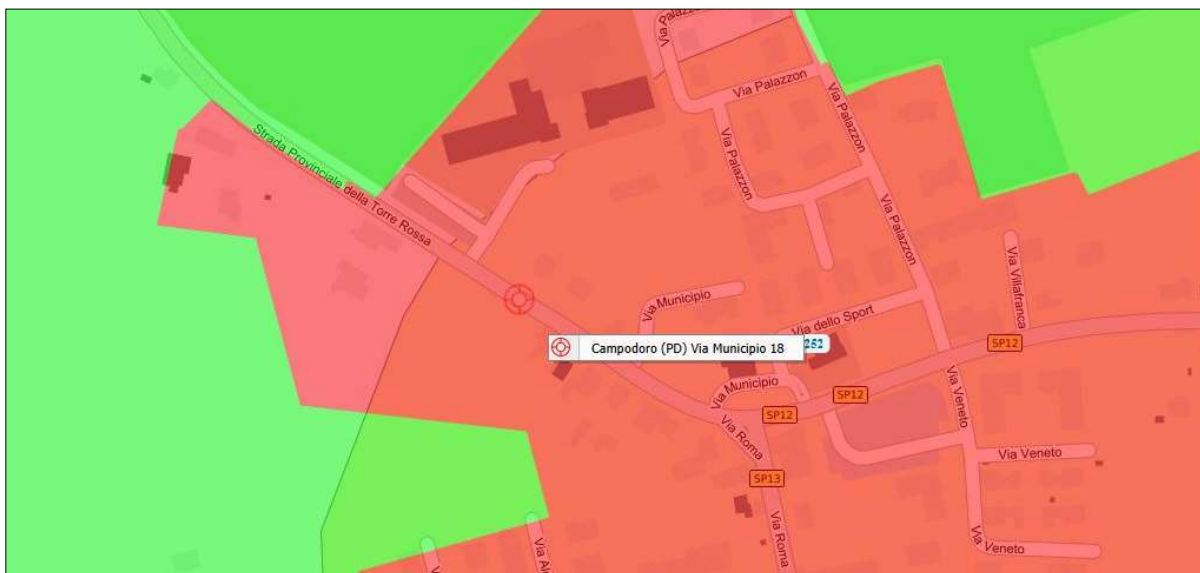
Scenario 2)

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Area abitabile piano terra	130,00	100%	130,00
Scoperto piano terra	340,00	10%	2,50
		2%	6,30
Deposito piano interrato come rilevato	33,00	50%	16,50
Totale superficie commerciale	-	-	155,30
Arrotondamento	-	-	155,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile nel caso del secondo scenario è pari a mq 155,00.

J.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima risultano ubicati nel Comune di Campodoro, ricadenti in zona OMI B1 – Centrale, Capoluogo.



Estratto GEOPOI zona B1- Destinazione residenziale

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente a quest'area fornisce valore di mercato

- tra € 900,00/mq e € 1.150,00/mq per immobili in stato conservativo normale;
- tra € 1.200,00/mq e € 1.450,00/mq per immobili in stato conservativo ottimo.

Tali valori rappresentano il quadro generale del mercato residenziale comunale e costituiscono un riferimento utile per le tipologie edilizie più diffuse (appartamenti, case a schiera, piccole palazzine).

Parallelamente, dall'analisi di mercato eseguita, è emerso che mercato immobiliare di Campodoro risulta attivo e dinamico, con una presenza costante di immobili in vendita; in particolare si rilevano acquisizioni di porzioni di bifamiliari e abitazioni indipendenti. La domanda è sostenuta soprattutto da nuclei familiari che ricercano contesti residenziali tranquilli, con buona qualità abitativa e spazi esterni.

Si registra un forte interesse per il nuovo e per gli immobili di recente costruzione, soprattutto in classe energetica elevata (A3–A4). Queste unità rappresentano la fascia più alta del mercato locale, grazie a migliori prestazioni energetiche, minori costi di gestione, finiture moderne e presenza di giardini e garage doppi.

Le abitazioni usate, soprattutto se ben mantenute e dotate di pertinenze esterne, mantengono una buona appetibilità. I valori risultano coerenti con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e con le rilevazioni di mercato:

- stato normale: € 900,00–1.150,00/mq
- stato ottimo: € 1.200,00–1.450,00/mq

Le bifamiliari usate, grazie alla maggiore indipendenza e agli spazi esterni, si collocano su valori superiori, generalmente 1.500,00–1.600,00 €/mq.

L'analisi degli immobili attualmente in vendita nel Comune conferma la coerenza dei valori stimati. Tra i casi studio più significativi:

- Bifamiliari in zona Bevadoro, con prezzi richiesti tra € 280.000,00 e € 300.000,00 coerenti con superfici di 160,00–200,00 mq.
- Nuove costruzioni in classe A4, con valori superiori (€ 350.000,00–370.000,00), utili come limite massimo del mercato locale.
- Porzioni di bifamiliare anni '90–2000, con prezzi medi intorno a € 1.500,00–1.600,00/mq, confermati dalle principali piattaforme immobiliari.

Questi comparabili costituiscono un solido supporto estimativo per la definizione del valore del bene oggetto di perizia.

Dall'analisi dei dati reperiti da Astalegale (*all.21*), lungo via del Municipio risultano presenti sei procedure.

Le informazioni disponibili non consentono tuttavia l'individuazione di un parametro comparabile ai fini estimativi, in quanto trattasi di:

- compendi immobiliari costituiti da più unità, privi di un valore riferibile alla singola porzione;
- nude proprietà / usufrutti di parti di edifici, che non forniscono dati metrici utili per la determinazione di un prezzo al mq;
- terreni edificabili, non omogenei rispetto al bene oggetto di stima.

Per tali ragioni, i dati pubblicati non risultano idonei alla costruzione di un campione comparativo significativo.

Tutto ciò premesso, facendo propri i dati metrici rilevati e applicando il valore unitario al metro quadrato individuato a seguito dell'attività istruttoria condotta, tenuto conto:

- dell'ubicazione degli immobili;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto urbano;
- delle qualità costruttive del fabbricato;
- del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione;

si procede alla determinazione del valore estimativo adottando il principio di prudenzialità e assumendo quale parametro di riferimento un valore unitario di € 850,00/mq.

Tale valore tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi derivanti dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, evitando l'influenza di picchi di mercato ingiustificati.

La formula adottata per il calcolo è la seguente:

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale
S = superficie commerciale (mq)
K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione
K3 = posizione, orientamento, affaccio
K5 = finiture

Vum = valore unitario medio di mercato
K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore
K4 = efficienza energetica, riscaldamento

Sviluppando i calcoli secondo i criteri normativi UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011 e UNI 11558:2014 (punto J.01), si ottiene:

Scenario 1):

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	153,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 850,00/mq
Deprezzamento stimato (15%)	€ 722,50/mq
Valore estimativo complessivo	€ 110.542,50
Arrotondamento	€ 110.500,00

Scenario 2):

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	155,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 850,00/mq

Deprezzamento stimato (15%)	€ 722,50/mq
Valore estimativo complessivo	€ 111.987,50
Arrotondamento	€ 112.000,00

Si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Entrambi gli scenari risolutivi individuati per affrontare la criticità relativa all'inclusione di una porzione del bene comune non censibile (centrale termica) sono subordinati ad un necessario accordo con la proprietà limitrofa. Trattandosi di un bene comune la modifica richiede il consenso di tutti i comproprietari.

Scenario 1. Ripristino dello stato dei luoghi:

Il primo scenario individuato prevede il ripristino della configurazione originaria, mediante:

- ricostruzione delle partizioni interne che delimitavano la centrale termica e demolizione della porzione di muro costruita successivamente;

essendo il locale accessibile direttamente da entrambe due le proprietà non risulta necessario ricostruire la scala e la porta esterna di accesso.

Scenario 2. Regolarizzazione della proprietà:

Il secondo scenario prevede invece la regolarizzazione dell'attuale situazione di fatto, mediante attribuzione all'immobile in oggetto della porzione di centrale termica inglobata nel garage. Tale soluzione richiede:

- variazione catastale (DOCFA) per l'aggiornamento delle planimetrie allo stato di fatto mediante l'eliminazione dell'attuale bene comune non censibile (b.c.n.c.) relativo alla centrale termica (non più rispondente alla configurazione reale dei luoghi), mediante la creazione di due distinti subalterni, corrispondenti alle porzioni effettivamente inglobate dalle due unità immobiliari confinanti, e la redazione di un elaborato planimetrico, attualmente non presente agli atti, necessario per rappresentare correttamente la suddivisione delle parti comuni e delle porzioni di proprietà esclusiva secondo lo stato reale.

L'aggiornamento catastale dovrà essere predisposto da tecnico abilitato e presentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, al fine di garantire la coerenza tra catasto, stato dei luoghi e titoli e consentire eventuali successive formalizzazioni notarili.

- stipula dell'atto notarile di trasferimento finalizzato alla formale attribuzione delle porzioni di ex bene comune non censibile alle rispettive proprietà confinanti.

Si evidenzia che in questo caso la proprietà limitrofa — titolare della quota del bene

comune — potrebbe richiedere un conguaglio economico, in ragione della riduzione della propria porzione e dell'alterazione delle rispettive quote di proprietà. L'eventuale importo non è determinabile nell'ambito della presente consulenza, in quanto dipendente da valutazioni negoziali tra le parti e da un eventuale atto notarile di trasferimento.

Per il ripristino della conformità urbanistico/catastale riguardo al primo scenario si preventiva un costo complessivo a carico degli esecutati pari a € 6.832,00 (Euro seimilaottocentotrentadue/00) arrotondato in € 7.000,00 (Euro settemila/00) così ripartito:

- A livello meramente orientativo e sulla base di prezzi medi di mercato, per il ripristino del locale tecnico seminterrato si stima un costo complessivo pari a€ 4.000,00

Si sottolinea che la ripartizione del costo sopra citato dipende dall'accordo tra le parti, non potendo il CTU imporre criteri di riparto.

Tuttavia, poiché il ripristino riguarda un bene comune non censibile, si ritiene coerente e tecnicamente corretto assumere, ai soli fini estimativi, una ripartizione paritaria della spesa tra i due subalterni.

I valori sotto citati sono da ritenersi invece unicamente in capo agli esecutati, in quanto riferiti a opere e adempimenti necessari per la regolarizzazione della situazione di fatto dell'unità immobiliare oggetto di procedura e non riconducibili a beni o parti comuni:

- a) Sanatoria.....€ 2.500,00
- b) Sanzioni € 1.032,00
- c) Pratica catastale (DOCFA)€ 800,00
- d) Demolizioni abusivi.....€ 500,00

Relativamente al secondo scenario si preventiva un costo complessivo pari a € 7.082,00 (Euro settemilaottantadue/00) arrotondato in € 7.000,00 (Euro settemila/00) così suddiviso:

- a) Pratica catastale (DOCFA) finalizzata all'individuazione dei due subalterni riferiti alle rispettive proprietà€ 1.500,00
- b) Atto notarile:€ 3.000,00

Anche la ripartizione dei costi sopra citati, riguardando la ripartizione di un bene comune non censibile, è a giudizio della scrivente da ritenersi paritaria tra i due subalterni.

I valori sotto citati sono da ritenersi invece unicamente in capo agli esecutati.

c) Eventuale conguaglio al vicino.....	€ NQ
d) Sanatoria.....	€ 2.500,00
e) Sanzioni	€ 1.032,00
f) Pratica catastale (DOCFA)	€ 800,00
g) Demolizioni abusi.....	€ 500,00

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni presso la Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 aprile 2016, è stato chiarito che per le vendite forzate non trova applicazione l'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal:

- D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013 n. 90;
- D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito nella L. 21 febbraio 2014 n. 9.

Tale obbligo è infatti riferibile esclusivamente ai trasferimenti negoziali e contrattuali, e non alle alienazioni derivanti da procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO degli immobili, determinato secondo criteri prudenziali e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, è pari a:

Scenario 1)

€ 110.500,00 (Euro centodiecimilacinquecento/00) cui vanno detratti € 7.000,00 (Euro settemila/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore degli immobili oggetto di stima nel caso del primo scenario è valutato pari a € 103.500,00 (Euro centotremilacinquecento/00) arrotondato a € 104.000,00 (Euro centoquattromila/00).

- Quota parte Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] € 52'000,00 (Euro cinquantaduemila/00)
- Quota parte Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] € 52'000,00 (Euro cinquantaduemila/00)

Scenario 2)

€ 112.000,00 (Euro centododicimila/00) cui vanno detratti € 7.000,00 (Euro settemila/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore degli immobili oggetto di stima nel caso del secondo scenario è valutato pari a € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00).

- Quota parte Sig. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] € 52'500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00)
- Quota parte Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] € 52'500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente Consulente, ringraziando per l'incarico conferito, dichiara di aver adempiuto ai compiti assegnati con scrupolo, imparzialità e competenza, e rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale precisazione, chiarimento o integrazione ritenuti opportuni.

Massanzago, 27 Aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Anna Pavoni

.....