

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/2025

(prossima udienza: 07.07.2026)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 25.09.2025 rep. n. 258/18 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il
14.11.2025 ai nn. 44650/31019.

* * * * *

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.	DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO	7
6.1.	DIRITTO VENDUTO	7
6.2.	DITTA INTESTATA	7
6.3.	UBICAZIONE	7
6.4.	QUALITÀ	7
6.5.	DESCRIZIONE CATASTALE	7
6.6.	CONFINI	8
6.7.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
6.8.	OCCUPAZIONE	12
7.	REGOLARITÀ EDILIZIA	13
8.	REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO	13
9.	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
10.	PROVENIENZA	14
11.	SERVITÙ E VINCOLI	15
12.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
12.1.	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
12.2.	ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
13.	CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE	17
14.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	17
15.	STIMA DEL LOTTO	18
16.	ELENCO ALLEGATI	25

* * * * *

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 dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 10.12.2025, 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 , come sopra rappresentato e difeso, mi ha dichiarato che, a norma dell'art. Lo 555 c.p.c. intende procedere ad esecuzione immobiliare sui seguenti beni di proprietà del citato debitore, che mi indica sottoscrivendone la descrizione:

APPARTAMENTO sito in Comune di ALBIGNASEGO (PD), VIA DELLA CROCE VERDE, 30 INT.3, costituente porzione di fabbricato condominiale;

AREA PERTINENZIALE (cortile) sito in Comune di ALBIGNASEGO (PD), VIA DELLA CROCE VERDE, 30

GARAGE sito in Comune di ALBIGNASEGO (PD), VIA DELLA CROCE VERDE, 30

Distinti al catasto fabbricati del Comune di ALBIGNASEGO come di seguito:

-PART. 1625 SUB 6 p.T -1 **CAT. A/2, CL.2, vani 4,0, RENDITA € 423,49;**

- PART. 1625 SUB 20 p.T CAT. **C/6, CL.2, mq 38, RENDITA € 100,09;**



- PART. 1625 SUB 21 cortile" ..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).

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Albignasego (PD), via della Croce Verde n. 30 int. 3, angolo con via Martiri delle Foibe.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani terra e primo, con esposizione su due lati (nord ed ovest), dotato di garage e scoperto esclusivo al p. terra, più l'uso esclusivo di un posto auto esterno.

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato;
- 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 è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 14 stampe;
- si è verificata la presenza di spese condominiali arretrate presso l'amministrazione condominiale;



-si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

6.3. UBICAZIONE

Comune di Albignasego (PD), via della Croce Verde n. 30 int. 3, angolo con via Martiri delle Foibe [clicca qui](#).

6.4. QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani terra e primo, con esposizione su due lati (nord ed ovest), dotato di garage e scoperto esclusivo al p. terra, più l'uso esclusivo di un posto auto esterno.

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Albignasego (PD), Fg. 9:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1625	6	Via della Croce Verde n. 30 P. T-1	A/2	2	4 vani	79 m ²	€ 423,49
1625	20	Via della Croce Verde n. 30 P. T	C/6	2	38 m ²	46 m ²	€ 100,09
1625	21	Via della Croce Verde n. 30 P. T	-	-	cortile	B.C.N.C.	ai subb. 6 e 20

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3-4 e planimetrie catastali: all. nn. 5-6);



appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Albignasego (PD), Fg. 9, mapp. 1625 di are 09.79, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).

Fanno parte del lotto:

- l'**uso esclusivo del posto auto esterno** adiacente allo scoperto esclusivo, identificato col n. 3 nell'elaborato allegato (cfr. area evidenziata in giallo: all. n. 9);
- le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato, in particolare:
 - il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati col mapp. 1625 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), BC.N.C. a tutti i subalterni;
 - l'isola ecologica, identificata al Catasto Fabbricati col mapp. 1625 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), BC.N.C. a tutti i subalterni;
 - il vano scala, identificato al Catasto Fabbricati col mapp. 1625 sub. 3 (stesso Comune e Foglio), BC.N.C. a tutti i subalterni.

6.6. CONFINI

- **appartamento p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: altre unità (mapp. 1625 sub. 15 e mapp. 1625 sub. 14); Est: altra unità (mapp. 1625 sub. 22); Sud ed ovest: altra unità (mapp. 1625 sub. 20);
- **appartamento p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale esterna su scoperto comune ed altra unità (mapp. 1625 sub. 7); Est: altra unità (mapp. 1625 sub. 7) e vano scala condominiale (mapp. 1625 sub. 3); Sud: altra unità (mapp. 1625 sub. 25) e parete perimetrale esterna su scoperto esclusivo; Ovest: parete perimetrale esterna su scoperto esclusivo;



- **garage p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: area di manovra (mapp. 1625 sub. 1) ed altra unità (mapp. 1625 sub. 6); Est: altre unità (mapp. 1625 sub. 14, mapp. 1625 sub. 6 e mapp. 1625 sub. 22); Sud: altra unità (mapp. 1625 sub. 25); Ovest: parete perimetrale su scoperto esclusivo;
- **scoperto esclusivo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: rea di manovra (mapp. 1625 sub. 1); Est: parete perimetrale garage pertinente; Sud: altra unità (mapp. 1625 sub. 25); Ovest: recinzione esterna di confine con altra costruzione.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani terra e primo, con esposizione su due lati (nord ed ovest), dotato di garage e scoperto esclusivo al p. terra, più l'uso esclusivo di un posto auto esterno; il tutto appartenente ad un fabbricato urbano a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra più uno sottotetto, ubicato in Comune di Albignasego, al civico n. 30 di via della Croce Verde, angolo con via Martiri delle Foibe, a ridosso del centro del paese ove sono presenti i principali servizi.

Il compendio, si colloca in un contesto geografico consolidato, derivante da un intervento di urbanizzazione realizzato tra la fine degli anni '90 del secolo scorso ed i primi di quello corrente, ad ovest del centro comunale, contraddistinto dalla sequenza di edifici a destinazione residenziale costituiti prevalentemente da fabbricati di tipo condominiale, collegati dai percorsi viari e mediati dalla presenza di aree di sosta e di parcheggio, nonché dal verde pubblico.

Il fabbricato contenente il lotto in oggetto, è parte di un intervento urbano più



esteso, costituito da tre costruzioni analoghe in linea contraddistinte dalle lettere alfabetiche A, B e C, edificate in linea tra loro, affacciate su via della Croce Rossa. Le unità immobiliari oggetto di analisi sono collocate nel fabbricato "C", posto al limite sud del compendio. Ogni costruzione è costituita da complessivi otto alloggi ed è caratterizzata da un basamento di servizio al piano terra, dove sono presenti le autorimesse pertinenti alle sovrastanti abitazioni. Il corpo di fabbrica in linea, presenta un impianto planimetrico regolare, con il lato maggiore in direzione trasversale, il cui rigore compositivo è interrotto nell'alzato dal protendersi dei poggiali ripeteruati su ciascun livello.

L'area scoperta, interamente recintata, per la più parte pavimentata, è occupata dai camminamenti, dai posti auto scoperti, dai cortili pertinenti ad alcune unità, nonché dall'accesso carraio, nella restante dalle aiuole ornamentali piantumate (foto nn. 1-2).

L'intervento edilizio, operato all'inizio del corrente secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in tegole, poggiali curvi in cls intonacato con ringhiera in ferro, grondaie e pluviali in rame, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata a nord-ovest del fabbricato, è raggiungibile sia mediante l'ingresso comune con vano scale (privo di ascensore) posto centralmente ad est dello stesso, sia dalla rampa di scale esclusiva che la collega con il sottostante garage. L'ingresso carraio è presente sempre sul lato est da via della Croce Verde ed è provvisto di cancello telecomandato.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**



appartamento al p. primo (altezza interna h. 270): soggiorno/pranzo (foto nn. 3-4) con rampa di scale privata per accedere alla sottostante autorimessa, disimpegno, due camere (foto nn. 5-6) ed un bagno (foto n. 7); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 71,00 circa; più un poggiolo sul fronte ovest sovrastante lo scoperto esclusivo, di complessivi mq. 13,00 (foto n. 8);

appartamento al p. terra (altezza interna h. 240): costituito da una porzione della rampa di scale interna ed un disimpegno, presentatosi senza le pareti di divisione con l'adiacente autorimessa, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 4,90 circa;

garage al p. terra (altezza interna h. 240): l'ultimo accessibile da prospetto nord, dalla conformazione geometrica ad "L", con il lato maggiore in direzione longitudinale, è dotato di portone in metallo a doppia anta (foto n. 9). I luoghi tuttavia sono stati trasformati come zona giorno dell'appartamento, mediante la realizzazione di un vano di servizio tra l'accesso e la restante parte dell'unità immobiliare (foto n. 10) trasformata ed utilizzata come cucina e soggiorno dell'abitazione (foto nn. 11-12). È presente inoltre un wc ed un accesso diretto allo scoperto esclusivo, il tutto si articola su complessivi mq 46,10 circa, di cui mq 39,20 circa pertinenti al garage ed i restanti mq 6,90 circa al wc;

scoperto esclusivo al p. terra: adiacente al garage sul lato ovest, è pianeggiante, ha conformazione geometrica a trapezio rettangolo, risulta completamente pavimentato e recintato, dotato di cancello pedonale posto a ridosso del posto auto ad uso esclusivo (foto n. 13). Il tutto si articola su una superficie complessiva di mq 58,30 circa;

posto auto esterno al p. terra: adiacente allo scoperto esclusivo, dalla



conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, corrispondente alla partizione terminale nord-ovest dello scoperto comune. È pavimentato con betonelle e delimitato con altre piastrelle del medesimo materiale, ma con diversa cromia (foto n. 14). Il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 17,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: tipo gres porcellanato (tutti i locali ad eccezione dei servizi sanitari) ceramica (servizi sanitari);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagno e wc);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e tapparelle in pvc; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, citofono;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con generatore di calore funzionante a gas metano collocato nell'apposito vano esterno posizionato nel poggiolo, corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari principalmente in vitrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il lotto è occupato dalla proprietaria, sig.ra



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 si è potuto accertare:

- che complesso edilizio comprendente il presente lotto risulta costruito con C.E. n. 92 del 18.09.2002 (cfr. all. n. 10) e successiva variante in corso d'opera D.I.A. n. 2005d140 del 28.07.2005 (cfr. all. n. 11);
- che veniva poi presentata la dichiarazione di fine lavori alla quale seguiva il relativo Certificato di agibilità prot. n. 40654 del 22.12.2005 (cfr. all. n. 12);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che nel locale autorizzato come garage è stata ricavata la cucina dell'abitazione. Sono stati innalzati alcuni setti murari di divisione, mentre non risulta realizzato il disimpegno tra la scala interna ed il garage. risulta inoltre ricavato un vano di servizio tra l'ingresso dell'autorimessa e la restante parte del locale. Lo stato attuale dei luoghi non consente di poter utilizzare il locale per l'uso originariamente previsto.

8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

Si ritiene l'illecito difficilmente regolarizzabile, poiché la norma impone la presenza di almeno un'autorimessa pertinente ad ogni abitazione, quindi, in detta sede, si ritiene di considerare il ripristino dello stato autorizzato mediante la rimozione degli abusi.



Per tale incombenza, si quantifica un costo forfettario di € 10.000,00.

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.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Albignasego è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)** ; secondo tale strumento urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato contenente il presente lotto ricade in Zona Territoriale Omogenea B (aree residenziali urbane consolidate), sottozona 190°, disciplinate principalmente dall'art. 14 delle relative N.T.O., nonché dalle previsioni del repertorio normativo (cfr. stralcio tavola del P.I.: all. n. 13 e stralcio N.T.O. e Rep. Norm. del P.I.: all. n. 14).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

10. PROVENIENZA

Al ventennio era proprietaria esclusiva dei beni costituenti il presente lotto (secondo l'originaria consistenza ed identificazione), la società

essendole pervenuto il

terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato contenente il presente lotto, con atto di compravendita n. 80337 di rep. del 14.11.1991 a rogito notaio L. Prosperi,



registrato a Padova il 03.12.1991 al n. 9411 serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR. il 22.11.1991 ai nn. 27578/18946 e successivi atti di redistribuzione aree tra proprietari, n. 4951 di rep. del 22.02.2002, n. 4961 di rep. del 26.02.2002, n. 4983 di rep. del 27.02.2002, n. 5026 di rep. del 04.03.2002, tutti a rogito notaio Elena Bressan, trascritti presso la Conservatoria RR. il 25.03.2002 ai nn. 11365/8081 e 11366/8082.

Successivamente la società vendeva i beni costituenti il presente lotto alla sig.ra , con atto di compravendita n. 251898 di rep. del 12.09.2006 a rogito notaio Francesco Crivellari di Padova (cfr. all. n. 15), ivi registrato il 13.09.2006 al n. 12550 ed ivi trascritto in pari data presso la Conservatoria RR.II. ai nn. 49767/27181.

11. SERVITÙ E VINCOLI

Nell'atto di provenienza viene specificato *“che le aree scoperte, anche esclusive, sono attraversate nel loro sottosuolo dalle condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e dalle condotte di scarico con i relativi pozzetti di ispezione a servizio dell'intero fabbricato; si vogliono pertanto costituite tutte le inerenti servitù”*.

Viene inoltre richiamata:

- la convenzione di lottizzazione di cui all'atto autenticato dal Notaio S. Zanellato il 4.4.2001 n.ri 13547. 13551 Rep. ed il 10.4.2001 n. 13617 Rep. (reg. Padova 19.4.2001 n. 1891 S.2 – trascr. 24.4.2001 n.ri 15153/9885);
- la costituzione del consorzio urbanistico denominato
di cui all'atto autenticato dal Notaio S. Zanellato il 15.3.2001 n. 13349 Rep. ed il 16.3.2001 n. 13351 Rep. (reg. Padova 27.3.2001 n. 1440 S.2 –



trascr. 2.4.2001 n.ri 12185/7933);

i cui obblighi e vincoli restano a carico dei costituenti.

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 01.06.2026: all. n. 16).

12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 44650 R.G. e 31019 R.P. del 14.11.2025

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.09.2025 rep. n. 258/18 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Albignasego (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 1625 sub. 6, natura A/2;

mapp. 1625 sub. 20, natura C/6;

mapp. 1625 sub. 21, natura CO;

diritto: piena proprietà.

12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 49768 R.G. e 13016 R.P. del 13.09.2006

a favore:



a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del
12.09.2006 n. 251899/30648 di rep. a rogito notaio Francesco
Crivellari di Padova per la somma di € 168.930,94 e la durata di anni
25;

somma iscritta: complessivamente € 251.662,50

beni colpiti: Comune di Albignasego (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 9:

mapp. 1625 sub. 6, natura A/2;

mapp. 1625 sub. 20, natura C/6;

mapp. 1625 sub. 21, natura CO;

diritto: piena proprietà.

13. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE

In considerazione del periodo di costruzione del fabbricato, si ritiene che il lotto non sia particolarmente performante dal punto di vista energetico.

14. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Con riferimento al presente lotto, per quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore condominiale, alla data dello scorso 10 aprile non vi sono arretrati da versare (cfr. comunicazione: all. n. 17).

Per quanto riguarda le spese condominiali ordinarie annue, dal Bilancio preventivo individuale per l'anno in corso, emergono complessivamente € 756,88 per il lotto in oggetto (cfr. all. n. 18).



15. 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'andamento di mercato del periodo 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 più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno poi detratti il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (quantificato forfettariamente in € 10.000,00) e le spese condominiali arretrate, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

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);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare (tutti i beni comparabili sono unità residenziali in fabbricato condominiale);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

* * * * *

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti dal 01.06.2025 al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 9 (cfr. all. n. 19). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 20). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:



1. compravendita del 15.07.2025, notaio Federico Cecchinello di Este (PD), repertorio 2455 (cfr. all. n. 21); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 20;
2. compravendita del 09.10.2025, notaio Filippo Giuseppe Tassitani Farfaglia di Mira (VE), repertorio 2437 (cfr. all. n. 22); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 20;
3. compravendita del 10.03.2026, notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD), repertorio 29190 (cfr. all. n. 23); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 20;
4. compravendita del 14.05.2026, notaio Marilena Adinolfi di Albignasego (PD), repertorio 26.817 (cfr. all. n. 24); gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 20.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	Federico Cecchinello	Filippo Giuseppe Tassitani Farfaglia	Vincenzo Atteniese	Marilena Adinolfi
repertorio	2455	2437	29190	26.817
data atto	15.07.2025	09.10.2025	10.03.2026	14.05.2026
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via della Croce Verde n. 18/5	Viale Martiri delle Foibe n. 5	via della Croce Verde n. 28	via della Croce Verde n. 28
Foglio catastale	9	9	9	9
mappali	1621	1380	1519	1519
subalterni	21 e 14	8 e 14	2 e 19	21 e 12



cat. catastale	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6	A/2 + C/6 + C/2
tipologia	Appartamento ai piani secondo e terzo con annesso garage al. P. terra	Appartamento ai piani secondo e terzo con annesso garage al. P. terra	Appartamento al p. primo con annessi cantina e garage al p. terra	Appartamento ai piani secondo e terzo con annesso garage al. P. terra
prezzo vendita	€ 217.000,00	€ 190.000,00	€ 203.000,00	€ 225.000,00
periodo di costruzione	C.E. del 2003 e successive varianti, agibilità maggio 2005; succ. S.C.I.A. alternativa al P.d.C. del 2025	C.E. del luglio+ 2002, successiva variante ed agibilità settembre 2003, C.I.L.A. in sanatoria del 2005	C.E. del settembre 2002, successiva variante del 2004 ed agibilità aprile 2004	C.E. del settembre 2002, successiva variante del 2004 ed agibilità aprile 2004
vetustà dalla costruzione (anni)	1	19	18	25
classe energetica	B	B	E	A1
superficie omogeneizzata (mq)	154,50	128,50	112,50	125,00
incidenza €/mq	€ 1.404,53	€ 1.478,60	€ 1.804,44	€ 1.800,00

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

- tutti i comparabili sono costituiti da appartamenti condominiali dotati di autorimessa, appartenenti a fabbricati edificati nel medesimo periodo storico, aventi pertanto in origine le medesime caratteristiche;
- i comparabili n. 3 e n. 4 appartengono entrambi ad abitazioni poste all'interno del fabbricato adiacente, edificato con il medesimo intervento edilizio di quello su cui è presente il lotto in oggetto e, oggetto di alienazione negli ultimi tre mesi;
- il valore unitario medio dei beni residenziali dichiarato, è pari ad € 1.620,00/mq circa;
- i comparabili nn. 3 e 4, hanno caratteristiche costruttive, vetustà e composizione praticamente identiche a quelle del presente lotto.



Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata 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.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
1625	6	A/2	Abitazione p. terra h. 240	4,90	0,70	3,43
			Abitazione p. primo h. 270	71,00	1,00	71,00
			Poggiolo p. primo	13,00	0,25	3,25
	20	C/6	Garage p .terra h. 240	39,20	0,50	19,60
			w.c. p. terra h. 240	6,90	0,70	4,83
	21		Scoperto esclusivo	58,30	0,10	5,83
			posto auto esterno	17,00	0,30	5,10

113,04

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che l'abitazione in oggetto è in ottimo stato manutentivo, con finiture medie ed è ubicata in una zona semicentrale ben servita (buona dell'appetibilità del bene);
- che le difformità accertate non sono di semplice regolarizzazione (penalizzazione del bene).



VALORE DELL'INTERO

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

Valore unitario minimo: € 1.400,00/mq.

valore unitario massimo: € 1.800,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 200.000,00.

(diconsi Euro duecentomilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (a forfait € 10.000,00), nonché la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (15%):

VALORE DEL LOTTO: (€ 200.000,00 – € 10.000,00) – 15% = € 161.500,00.

Arrotondabili ad **€ 160.000,00.**

(diconsi Euro centosessantamilavirgolazero).

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 3 giugno 2026

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



16. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 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 Estratto di mappa;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 planimetria con evidenziato il posto auto scoperto ad uso esclusivo;
- Allegato n. 10 C.E. n. 92 del 18.09.2002;
- Allegato n. 11 D.I.A. n. 2005d140 del 28.07.2005;
- Allegato n. 12 Certificato di agibilità;
- Allegato n. 13 Stralcio Tav. del P.I.;
- Allegato n. 14 Stralcio N.T.O. e Rep. Norm. del P.I.;
- Allegato n. 15 Provenienza: atto di compravendita;
- Allegato n. 16 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 17 Comunicazione dell'Amministratore Condominiale;
- Allegato n. 18 Preventivo spese condominiali anno 2026;
- Allegato n. 19 Comparabili: Ispezione Foglio Catastale 9;
- Allegato n. 20 Estratto di mappa catastale con evidenziati i fabbricati utilizzati come comparabili;
- Allegato n. 21 Comparabile n. 1: Atto notaio Cecchinello del 15.07.2025;
- Allegato n. 22 Comparabile n. 2: Atto notaio F. G. Tassitani Farfaglia del



09.10.2025;

Allegato n. 23 Comparabile n. 3: Atto notaio V. Attianese del 10.03.2026;

Allegato n. 24 Comparabile n. 4: Atto notaio M. Adinolfi del 14.05.2026.

* * * * *

