

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 88/2025

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 18.11.2025)

Promossa da: CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

Contro: [REDACTED]

Custode: dott. INCASTRINI FABIO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



AVVERTENZA PER IL LETTORE

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 11.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10 e riquadrati**

SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Incarico e quesito	3
0.2.- Atto di pignoramento e istanza di vendita	4
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati	5
1.3.- Confini	6
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	6
2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli	7
2.3.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza	8
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	8
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	8
3.- DESCRIZIONE	9
3.1.- Edificio in generale	9
3.2.- Appartamento sub 11	9
3.3.- Posto auto scoperto sub 17.....	11
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	12
4.1.- Disposizioni urbanistiche.....	12
4.2.- Provvedimenti di assenso	13
4.3.- Difformità riscontrate	13
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	15
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	15
5.2.- Stato attuale di occupazione	15
5.3.- Parere sulla congruità del canone.....	15
6.- VALUTAZIONE	16
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale	16
6.1.- Criteri seguiti nella stima	16
6.2.- Stima dell'intera proprietà.....	17
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	18
8.- ALLEGATI.....	18

0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data 24.04.2025 al sottoscritto ing. Rinaldo Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

A. 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 e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (...) accertando:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
- c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); 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., (omissis)*
- d) il regime patrimoniale tra coniugi, 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;*
- e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- f) la regolarità edilizia e 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;*
- g) 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;*
- h) 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;*
- i) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della*

superficie dell'immobile, 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 per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); 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 (omissis)

- B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

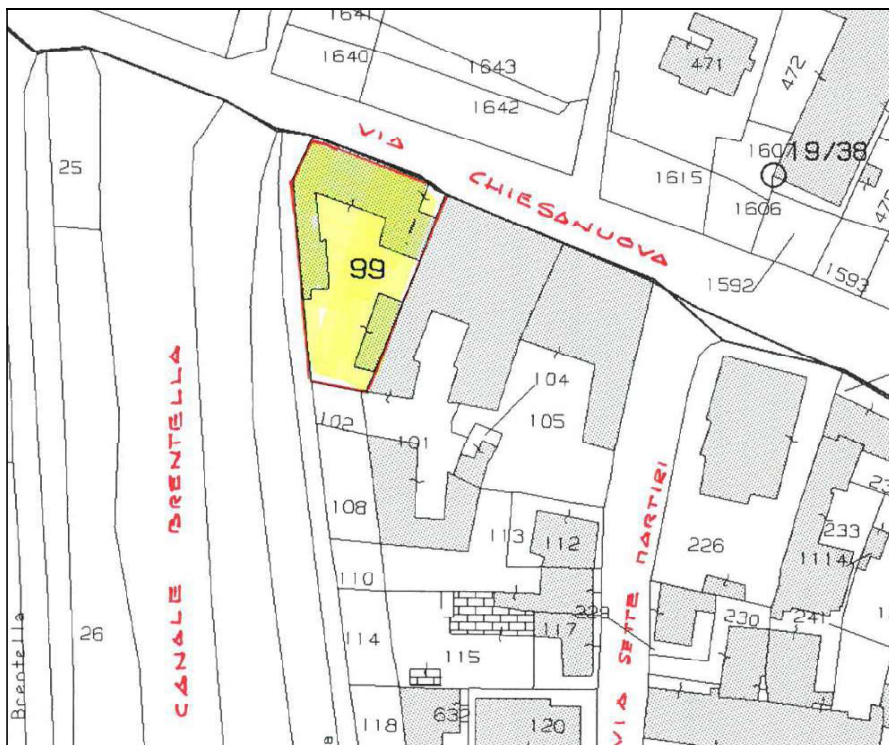
Pignoramento notificato il 24.03.2025 per un credito di € 63.139,91 oltre a interessi e spese a favore della "CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA" sui seguenti beni: Comune di Padova, Catasto Fabbricati,

- Sez. B, Foglio 12, Mapp. 37, Sub 11, Via Chiesanuova, Piano T, zc.2, cat. A/2, Cl. 2, Vani 2,5, RCE € 335,70;
- Sez. B, Foglio 12, Mapp. 37, Sub 17, Via Chiesanuova, Piano T, zc.2, cat. C/6, Cl. 2, Mq 11, RCE € 22,72.-

Istanza di vendita depositata il 15.04.2025 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

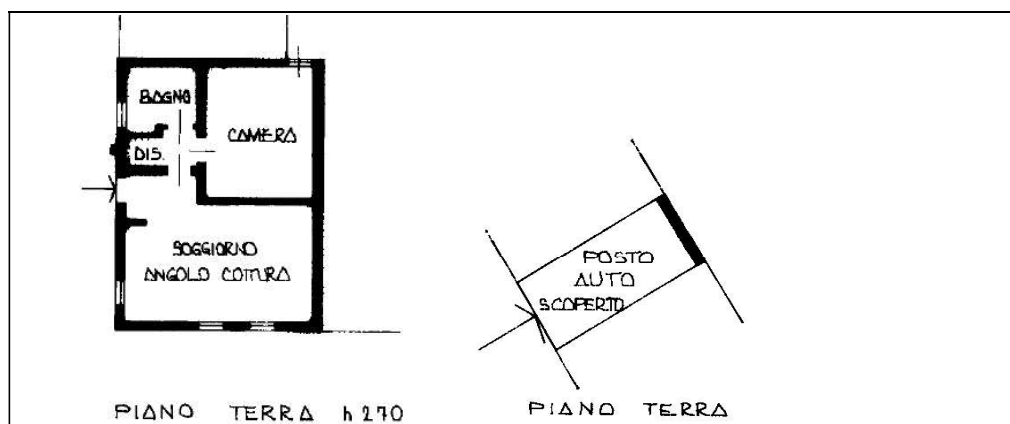
1.1.- Catasto Terreni



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
81	99	E.U.	--	700	--	--

1.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a: [REDACTED] Foglio 81 Mappale 99 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
11	Via Chiesanuova 249	T	A/2	2	Vani 2,5	Totale 54 mq escluse aree scoperte 54 mq	335,70
17	Via Chiesanuova 247	T	C/6	2	Mq 11	Totale mq 13	22,72

1.3.- Confini

Confini abitazione (sub 11)	a Nord	Via Chiesanuova
	ad Est	Ingresso comune al cortile (sub 7)
	a Sud	Altra u.i. (sub 10)
	a Ovest	Altra u.i. (sub 12)
Confini Posto auto (sub 17)	a Nord	Altra u.i. (sub 18)
	ad Est	Spazio manovra e cortile (sub 7)
	a Sud	Altra u.i. (sub 16)
	a Ovest	Argine del canale Brentella
Confini del condominio (mapp. 99 CT)	a Nord	Via Chiesanuova
	ad Est	Mapp. 101 CT
	a Sud	Mapp. 102 CT
	a Ovest	Argine del canale Brentella

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 10.10.2025)

Secondo quanto dichiarato nel Certificato Ipotecario n. PD 70380 rilasciato il 08.04.2025 dall'Agenzia del Territorio – direzione provinciale di Padova, al 07.04.2025 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

Si premette che gli immobili al momento dell'acquisto e della prima ipoteca erano accatastati come segue:

Comune di Padova Sez. B F.12 mappale 37 subalterni 11 A2 e 17 C6

E che a seguito di bonifica identificativo catastale in atti dal 20.10.2013 essi sono ora accatastati come

Comune di Padova F.81 mappale 99 subalterni 11 A2 e 17 C6.

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame appartenevano a [REDACTED] - che li aveva ottenuti nel modo seguente:

- in data 26.05.1995 tramite atto di **compravendita** n. 160223 rep. not. Donato Cazzato, trascritto il 30.05.1995 ai nn. 13432-8857. i beni passarono dai sigg. [REDACTED],

ad [REDACTED]

Detti beni consistevano allora in un vecchio fabbricato così censito: NCEU, Comune di Padova, Via Chiesanuova, Sez. B, Foglio 12, Mapp. 37, Subb 1, 2, 3, 4, 4, 5, 6, con area pertinenziale coperta e scoperta censita al Catasto Terreni Foglio 81, Mapp. 99 di are 6.48 E.U. e Mapp. 100 di are 0.52 E.U.

- In data 08.10.1996 mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata n° 180664 rep. not. Donato Cazzato trascritta il -

05.11.1996 ai nn 24826-17587, con **mutamento di denominazione o ragione sociale** i beni passarono ad [REDACTED]”.-

2.1.2.- In data 09.11.2006 mediante atto di **compravendita** n° 18087/3043 rep. not. Basile Federico trascritto il 14.11.2006 ai nn 61697-33537, i beni così descritti: NCEU, Comune di Padova, Foglio 12, Mapp. 37 Sub 11, A/2, Vani 5,5, Via Chiesanuova 251 e Foglio 12, Mapp. 37 Sub 17, C/6, Mq 11, Via Chiesanuova 251, passarono a [REDACTED]”.-

2.1.3.- Nella stessa data 09.11.2006 mediante **mutamento di denominazione o ragione sociale** n° 18088 rep. not. Basile Federico trascritto il 21.11.2006 ai nn 62744-34095, i beni passarono a [REDACTED]-

2.1.4.- In data 18.10.2010 mediante atto di **compravendita** n° 20123/8055 rep. not. Speranza Riccardo trascritto l'11.11.2010 ai nn 43430-25243, i beni passarono all'esecutato [REDACTED]

2.1.5 - Infine, in data 07.04.2025 ai nn. 12716-8875 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 12.10.2025 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli

2.2.1.- In data 12.03.1999 mediante **atto giudiziario** n° 663 rep. Pretura Circondariale di Padova trascritto il 01.03.2001 ai nn 7298-4438, fu costituito sui beni interessati il diritto di **servitù attiva per scarico fognario** contro “Intesa srl”.-

2.3.- Iscrizioni

A carico dei danti causa [REDACTED]
[REDACTED] “ [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]” non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

2.3.1.- In data 06.04.2012 ai nn. 12173-1669, in seguito a **mutuo** per € 85.000,00 in data 04.04.2012 n° 89812/18529 rep. not. Martucci Carlo sui seguenti immobili: Comune di Padova Sez. B F. 12 mappale 37 subalterni 11 A2 e 17 C6 fu iscritta **ipoteca** per € 127.500,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA e a carico di [REDACTED]”.-

2.3.2.- In data 30.04.2012 ai nn. 14782-2159, fu iscritta **annotazione di Erogazione a Saldo** a seguito di atto in data 24.04.2012 n° 89910/18603 rep. not. Martucci Carlo per **debito estinto** a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA. e contro [REDACTED].

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in 12.10.2025 (in Allegato 3) non ha evidenziato, su questi immobili, iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.4, trascritto a Padova trascritto l'11.11.2010 ai nn 43430-25243.

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'edificio, costituito da quattro abitazioni, due negozi, un garage e posti auto scoperti, non costituisce un condominio. Infatti con la recente riforma di questo istituto l'art. 1129 c.c. è stato modificato come segue:

art. 1129. - (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini (...).

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Al momento dell'acquisto dell'immobile e dell'iscrizione ipotecaria l'esecutato si è dichiarato in regime patrimoniale di **separazione dei beni**.

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome XXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXX

Nato il 25/04/1975

Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, COMMA 1, T.U.B.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O PRESSO IL DIVERSO DOMICILIO SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151 (DIRITTO DI FAMIGLIA) IL SIGNOR PIETRO PAPISCA DICHIARA DI ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI."

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale



3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Padova in località Chiesanuova, in via Chiesanuova 249, in posizione periferica a confine del territorio comunale: oltre il ponte sul canale Brentella inizia infatti il territorio comunale di Rubano.

3.1.2.- Caratteristiche principali

L'edificio è una costruzione storica a margine della via Chiesanuova, accatastata nel 1939 (vedi allegato 8) e ristrutturata nel 1998, quindi rispetta solo parzialmente le condizioni di isolamento richieste dalla L. 10/91. Le sue condizioni generali di conservazione sono buone, tranne che per i segni di umidità risalente sui muri esterni, visibili nella foto qui sopra.

Consta di quattro abitazioni, due negozi, un garage e un cortile interno con sei posti auto scoperti. Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai parte in laterocemento e parte in legno, copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in lamiera zincata e verniciata, davanzali al piano terra in marmo Botticino da 2 cm. e al primo piano in pietra di Costozza da 10. .

L'accesso al cortile interno con i posti auto, lastricato con masselli in cemento, avviene tramite un sottoportico con cancello in acciaio ad ante motorizzato.

3.2.- Appartamento sub 11

3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova al piano terra nella parte più a Sud del complesso ed è il solo ad avere l'accesso direttamente su strada e un numero civico proprio (il 249, mentre il rimanente ha il civico 247).

3.2.2.- Consistenza



Consta di un locale che funge da ingresso, pranzo-soggiorno e cucina; inoltre disimpegno, camera e bagno per una superficie commerciale lorda complessiva di **56 mq** circa (vedi conteggio in Allegato 13)

3.2.3.- Dotazione di impianti

Non ha impianto di riscaldamento: il riscaldamento invernale avviene tramite una pompa di calore nel disimpegno (foto 8) e una stufa a pellet (foto 17); l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico da 50 litri nel bagno (foto 12)

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: inferiore alla media

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; la parete di fondo del soggiorno è rivestita in pietra. il pavimento della camera da letto è in marmette 85x15, quello del pranzo-soggiorno in ceramiche 30x60. Il bagno ha pavimento in ceramiche 33x33 e pareti rivestite con ceramiche 20x45 sino all'altezza di m 2,20. Nella cucina è rivestita la parete dietro il lavello, in mosaico. Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

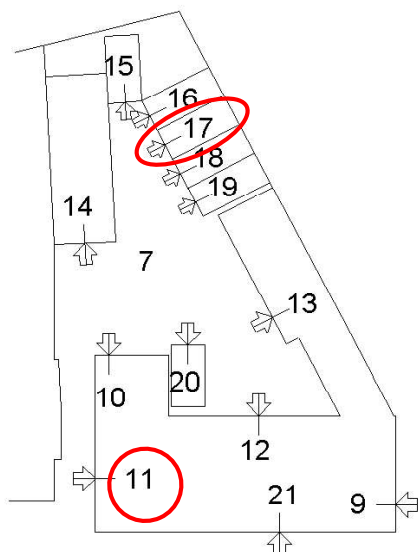
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e scuri in massello di abete laccato. Gli infissi interni sono in massello di pioppo a strati verniciato. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: superiori alla media

3.3.- Posto auto scoperto sub 17



3.3.1.- Ubicazione e consistenza



Il posto auto si trova nel cortile interno ed è il secondo da sinistra, nella posizione indicata nell'elaborato planimetrico qui sopra. La sua superficie netta è di **11 mq**, la pavimentazione è in masselli di calcestruzzo, come nel resto del cortile.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Padova gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 81 MAPPALE 99**:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente**, risulta:

- PARTE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ;
- PARTE IN TRAM LINEE SIR ESISTENTI O DI PROGETTO;
- RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO ALLARGATA SIR;
- RICOMPRESA NELL'AREA FLUVIALE DI TUTELA DELLA SICUREZZA IDRAULICA;
- PARZIALMENTE RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO RISTRETTA SIR;
- PARZIALMENTE RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 36, 37 e 43 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 14/04/2025, esecutiva, è stata adottata la variante n. 86 al Piano degli Interventi vigente, che ha modificato gli articoli 6,14,15,33,34,35 delle Norme Tecniche Operative; l'adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia così come previste dall'art. 29 della LRV 11/2004;

Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA (ART.142 LETT.C, D.LGS 42/2004) E TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (ART.142 LETT.B, D.LGS 42/2004);
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI;
- CENTRI ABITATI;
- AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI O RISERVE NATURALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE - AMBITO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI FLUVIALI AGRICOLI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE NON IDONEE;
- ZONE DI TUTELA: AREE COMPRESE FRA GLI ARGINI MAESTRI E IL CORSO D'ACQUA DEI FIUMI E NELLE ISOLE FLUVIALI;
- ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE NELLA CITTÀ CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE;
- VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA - AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DEI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE;
- VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA – CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE (BLUEWAYS);
- AMBITI DI PIANIFICAZIONE COORDINATA, AREA PERIURBANA DI

PADOVA;

- AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE - NAVIGLIO BRENTELLA.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.8, 5.6.8.1, 6.2, 7.3, 10.2, 10.1, 11.2.1, 11.2.3, 17.2.2, 17.2.2c, 18.1, 17.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

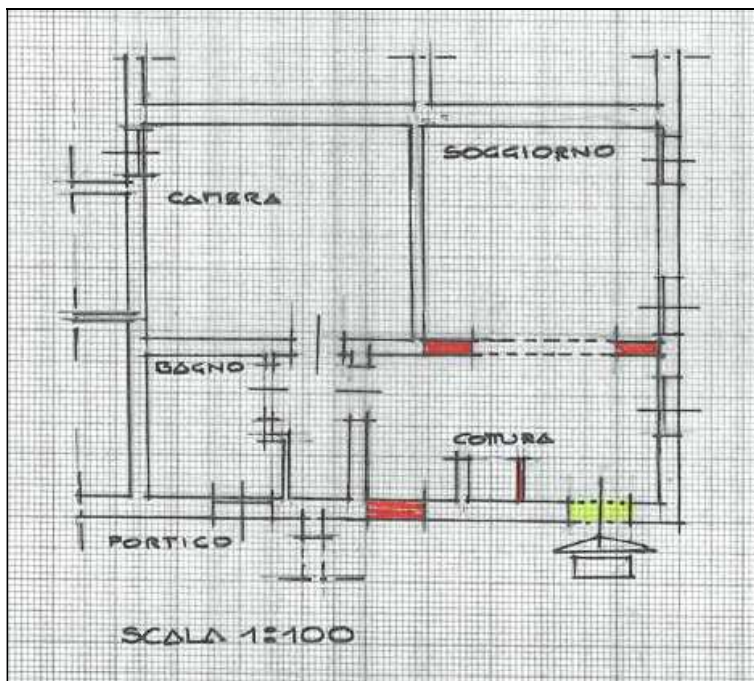
Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di Progetti di opere pubbliche approvate.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Il complesso edilizio risale sicuramente all'anteguerra, essendo stato accatastato per la prima volta nel 1939 (vedi Allegato 8) e successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova

1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 995/96 rilasciata il 10.12.1996 ad ANTENORE COSTRUZIONI SAS per ristrutturazione edilizia (in Allegato 9)
2. CONCESSIONE IN VARIANTE n. 995/96/1 richiesta il 08.07.1998 (in Allegato 10 con elaborati grafici)
3. RICHIESTA DI ABITABILITA' presentata il 21.01.1999 corredata da tutta la documentazione necessaria (in Allegato 11); l'abitabilità è stata quindi rilasciata per silenzio-assenso.

4.3.- Difformità riscontrate



Rispetto a quest'ultimo provvedimento di assenso (quello sub 2) in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità per opere interne

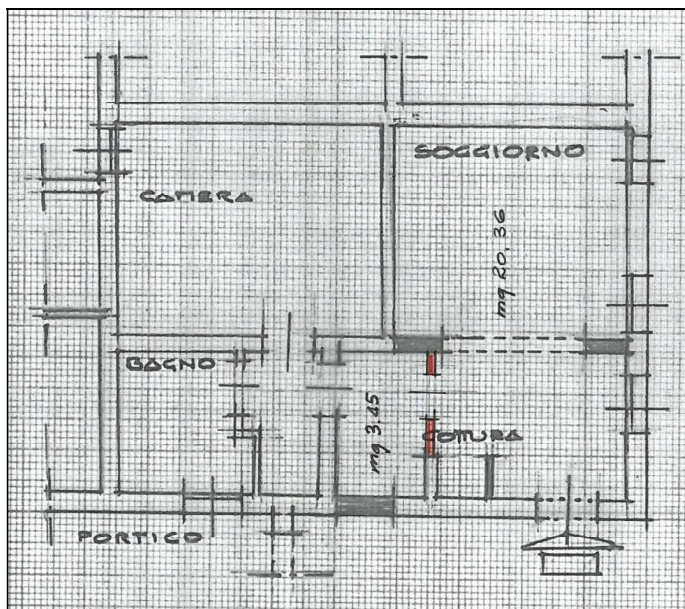
(principalmente due spallette con varco interno nel soggiorno in luogo dell'eliminazione completa del muro portante) e una difformità forometrica consistente nel mantenimento della porta di accesso preesistente, che nel progetto doveva essere trasformata in finestra, e nella mancata apertura di una nuova porta di accesso più a Ovest.

Il tutto come evidenziato nella tavola comparativa in allegato 12, riprodotta per estratto alla pagina precedente.

Il motivo dell'apertura (progettata ma non realizzata) della nuova porta sta probabilmente nell'insufficiente rapporto aeroilluminante del locale soggiorno: è noto infatti che ogni locale abitabile deve disporre di finestrature per almeno $1/8$ della sua superficie di pavimento. Quest'ultima da progetto risulta di mq 24,23, che per effetto delle due spallette di 70 cm. si riducono a $[24,23 - (0,70 \times 0,30 \times 2) =]$ mq 23,81 e quindi abbisognano di mq 2,98 finestrati. Le tre finestre residue hanno invece una superficie di $(3 \times 0,80 \times 1,20 =)$ 2,88 mq con una differenza in meno di mq 0,10; di qui la necessità di reperire una quarta finestra, spostando la porta¹.

Per ottenere un locale abitabile vi sono, a giudizio dello scrivente, due possibilità:

- A) Recuperare i 1.000 cmq mancanti, ad esempio sostituendo il portoncino di ingresso con un altro dotato di sopraluce, con o senza inferriata.
- B) Ridurre la superficie del locale soggiorno, ad esempio chiudendo il disimpegno con una parete in cartongesso e porta interna come in Allegato 19, riprodotto per estratto qui sotto. Separando il disimpegno la superficie del locale soggiorno si ridurrebbe a mq $(23,81 - 3,45 =)$ 20,36 e la superficie finestrata richiesta a mq $(20,36/8 =)$ 2,55, minore di quella attuale di mq 2,88.



¹ Benché il recente D.L. 69/2024 ('Decreto salva casa') abbia introdotto a questo proposito una tolleranza nelle misure del 2%, la situazione non è ancora sanabile, dato che $(0,10/2,88 =) 0,035 > 0,02$.

In entrambi i casi per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di **€ 3.800,00** che comprendono il portoncino (nuovo o adattato), la sanzione minima e le spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) *nonché l'aggiornamento catastale* che, benché le modifiche operate non abbiano comportato incrementi di superficie catastale, è ugualmente richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto².-

Si fa presente, in ogni caso, che la difformità forometrica riguarda una parete esterna, che è parte comune condominiale; pertanto chi intenda sanare la difformità dovrà ottenere l'approvazione degli altri comproprietari.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attualmente locato al sig. [REDACTED] mediante contratto sottoscritto in data 01.09.2020 e registrato a Padova il 15.09.2020 (in allegato 14) per un canone di € 4.800,00 annui, da corrispondere in 12 rate mensili da € 400,00 ciascuna.

5.3.- Parere sulla congruità del canone

5.3.1.- Valutazione diretta

I valori OMI delle locazioni nella zona vanno da 4,7 a 5,6 €/mq mensili per le abitazioni e da 3,8 a 4,3 €/mq mensili per i garage e posti auto.

Vale pertanto lo schema seguente:

	mq	minimo		massimo	
		€/mq mese	€	€/mq mese	€
Abitazione	56	4,7	263,20	5,6	313,60
Garage	11	3,8	41,80	4,3	47,30
		sommano €			
					305,00
					360,90

Secondo questo metro di valutazioni il canone di € 400,00 mensili va dunque ritenuto più che **congruo**.

² L'art. 19 comma 14 del D. L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

5.3.2.- Valutazione secondo il tasso di rendimento

Il canone di locazione è, come detto, di € 4.800,00 annui. Considerando un 10% di spese a carico della proprietà, il rendimento netto è dunque di € (0,9 x 4.800,00 =) € 4.320,00.

Dalla tabella valutativa al successivo punto 6.2 si ricava che il valore stimato per le u.i. pignorate, locato, al netto delle detrazioni di legge, è di € 60.900. Pertanto il tasso di rendita annuale è del (4.320/60.900 =) 7,09%, che rispetto a quelli vigenti nella zona, può essere anch'esso considerato più che **congruo**.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.I del quesito, che recita:

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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Lo scrivente in data 25.07.2025 ha inviato la email di richiesta in Allegato 15, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 30.07.2025 Astalegale ha risposto con i dati in Allegato 16 dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) ha riscritto l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.”*

6.2.- Stima dell'intera proprietà

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di Padova zona D1 sottozona 4 e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni: da €/mq 1.100 a €/mq 1.500
- Box e garage: da €/mq 650 a €/mq 850

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte canone di locazione più che congruo, dimensioni inferiori alla media, che allargano la platea dei potenziali acquirenti; buone finiture e accesso diretto alla strada; e d'altra parte necessità di una sanatoria, presenza di umidità risalente su una parete e mancanza di un vero impianto di riscaldamento; inoltre il posto auto non è coperto)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (centrale termica e scoperto):

- €/mq 1.300,00 per la parte abitativa (mq 56)
- €/mq 600,00 per il garage (mq 11)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-5%** (l'immobile è complessivamente in buone condizioni ma in una parete vi sono tracce di umidità risalente);
- d) per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile è locato, ma a canone più che congruo);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: **0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	abitazione al piano terra	56	1.300,00	72.800,00	
c	posto auto	11	600	6.600,00	
f	Totale valore stimato per gli immobili €				
g	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 5%: €				-3.970,00
h	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-3.800,00
i	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-10.744,50
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					60.885,50

arrotondabili **€ 60.900,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, non essendo dotato di impianto di riscaldamento, non è neanche soggetto ad attestato di prestazione energetica

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure RRII del 12.10.2025;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Primo accatastamento del 1939
9. Concessione edilizia n. 995/96 del 10.12.1996
10. Concessione edilizia in variante n. 995/96/1 del 08.07.1998
11. Permesso di abitabilità richiesto il 21.01.1996
12. Difformità riscontrate;
13. Computo delle aree;
14. Contratto di locazione
15. e-mail ad Astalegale
16. Dati forniti da Astalegale
17. Valori OMI per la zona
18. n° 18 fotografie.
19. Ipotesi di riduzione della superficie soggiorno per conseguire i rapporto aeroilluminante

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 15.10.2025

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)