

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 317/2023

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

19.11.2025 - h. 9,20

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano





Pagina intenzionalmente bianca



Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	8
3. Identificazione e descrizione dell’immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.....	11
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
1 Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.





Pagina intenzionalmente bianca



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con verbale d'udienza del 16.04.2025, nominava CTU, in sostituzione dell'arch. Maria Toninello, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

In data 27.05.2025 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e lo depositava telematicamente.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione
QUESITO

Provveda l'esperto 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;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da
contro

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione direzionale, un'autorimessa ed una cantina siti in Comune di Padova (PD) Via dei Borromeo, 16/B.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 17.10.2023 con allegati:
 - a. Titolo esecutivo costituito da:
 - i. Ricorso per decreto ingiuntivo del 12.01.2022 a favore di
e contro
 - ii. Decreto ingiuntivo n. 82/2022 del 17.01.2022 per la somma di euro 13'118,50;
 - iii. Decreto di esecutorietà n. 2682/2022 del 29.06.2022;
 - b. Atto di precetto del 10.07.2023 a favore di
notificato a mezzo pec in pari data;
e contro
 - c. Atto di pignoramento del 18.09.2023 a favore di
notificato in data 26.09.2023;
e contro
- II. Istanza di vendita del 09.11.2023 con allegati:
 - a. Nota di trascrizione in forza di atto esecutivo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova rep. 5559 del 10.10.2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 39306 RG e 27899 RP con presentazione n. 25 del 25.10.2023;
 - b. Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia Clarizio del 06.11.2023 da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte eseguita nella quota della piena proprietà, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;
- III. Istanza di intervento del 04.01.2024 a firma dell'avv.
con allegati:
a favore del





- a. Ricorso per decreto ingiuntivo del 04.12.2023 a favore di
e contro
- b. Decreto ingiuntivo n. 2883/2023 del 12.12.2023 per la somma di euro 15'281,86;
- IV. Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 05.01.2024 con nomina del CTU arch. Maria Favorita Toninello e del custode giudiziale Notaio dott. Alessandro Nazari;
- V. Istanza di conversione del 09.02.2024 a firma di _____ in qualità di
legale rappresentante della società _____ con allegata attestazione del pagamento di $\frac{1}{6}$ dei
crediti vantati nei suoi confronti;
- VI. Decreto del 12.02.2024 di anticipazione dell'udienza al 06.03.2024 per la precisazione del
credito, vista l'istanza di conversione;
- VII. Precisazione del credito del 26.02.2024 a firma dell'avv. _____ per conto
di _____
- VIII. Accoglimento dell'istanza di conversione del 06.03.2024;
- IX. Verbale d'udienza del 06.03.2024 nel quale viene richiesta l'integrazione del sesto;
- X. Giuramento del CTU arch. Maria Favorita Toninello del 26.04.2024;
- XI. Verbale di primo accesso del 23.01.2024 a firma del dott. _____ delegato del
custode giudiziale notaio dott. Alessandro Nazari;
- XII. Istanza di decadenza dalla conversione del pignoramento del 08.07.2024 a firma dell'avv. _____
comprensiva dell'estratto conto intestato alla procedura;
- XIII. Fissazione d'udienza del 30.10.2024;
- XIV. Verbale d'udienza del 30.10.2024 nel quale il GE, vista la decadenza dell'esecutata dal beneficio
della conversione, dispone che l'esperto proceda nelle operazioni peritali fissando per gli
incombenti ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 16.04.2025;
- XV. Istanza di accesso agli atti da parte di un condomino del 21.01.2025;
- XVI. Non luogo a provvedere all'accesso del GE dott. Giovanni Giuseppe Amenduni del 30.01.2025;
- XVII. Istanza di intervento del 18.03.2025 a firma dell'avv. _____ in favore del
_____ con allegati:
- a. Ricorso per decreto ingiuntivo del 22.01.2025 a favore di _____ e
contro _____
- b. Decreto ingiuntivo n. 249/2025 del 24.01.2025 per la somma di euro 2'528,84;
- XVIII. Verbale d'udienza del 16.04.2025, rinvio dell'udienza al 19.11.2025 e contestuale nomina dello
scrivente a CTU.

Agli atti di causa non risulta allegato:

*copia del titolo di provenienza atto a ministero del Notaio dott. Andrea Piovene Porto Godi rep.
31107 del 26.05.1982, che si allega alla presente relazione.*



2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

8

A seguito di contatto tramite mail con il dott. _____, delegato del custode giudiziale Notaio dott. Alessandro Nazari, si reperivano i contatti del sig. _____, legale rappresentante di

Si concordava dunque telefonicamente con parte esecutata la data dell'accesso all'immobile.

Il sopralluogo si svolgeva regolarmente mercoledì 11.06.2025 alle ore 14.30, alla presenza dello scrivente e del sig. _____ legale rappresentante della società esecutata.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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;
- lo 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;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione direzionale dotata di soffitta e posto auto esclusivi sita in Comune di Padova (PD), Via dei Borromeo, 16/B. LOTTO UNICO.



Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Padova (PD)

- Foglio 89 particella 227 subalterno 65, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 95, rendita euro 3'252,39;
- Foglio 89 particella 227 subalterno 111, categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 4 - superficie catastale totale mq. 5, rendita euro 45,45;
- Foglio 89 particella 227 subalterno 149, categoria C/6, classe 12, consistenza mq. 12 - superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 173,53.

9

Beni immobili in capo a _____ per la quota della piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 39306 RG e 27899 RP in data 25.10.2023.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ'

Il bene immobile oggetto di perizia è inserito nel pieno centro storico del Comune di Padova, a pochi passi da Porta Molino, uno dei quattro accessi che si aprivano nella cinta muraria medievale della città e proprio lungo la Strà Maggiore, ora denominata Via Dante, all'angolo con via San Fermo, sulla via dei Borromeo che conduce, poi a Piazza Insurrezione, trova posto un edificio di notevoli dimensioni sviluppato su cinque livelli fuori terra e due interrati, dotato di un cortile interno riconducibile per materiali utilizzati ed anagrafica certa tra la metà degli anni settanta ed i primi anni ottanta. Le unità immobiliari al suo interno, ben settantatre oltre le autorimesse e le soffitte, si suddividono in negozi al piano terreno, uffici ai piani primo e secondo e residenziali al piano terzo.

L'unità direzionale oggetto della presente perizia trova posto al piano secondo, all'altezza del civico 16, vi si accede dalla scala B dell'edificio ed affaccia sulla corte interna dell'immobile.

Il portoncino in legno, che corrisponde all'interno n. 19, si apre sulla reception che conduce verso sud, ad un primo ufficio, il più ampio dell'unità, e verso nord al corridoio che distribuisce le altre due stanze, nonché, proprio in fondo al disimpegno, l'unico servizio igienico dell'unità.

Si rileva come tra la reception ed i locali adiacenti siano state aperte due porte, oltre a quelle presenti nella planimetria, posizionate in fondo alle stanze per facilitare le comunicazioni tra i vani. Di tali aperture, non presenti né nei progetti, né nelle schede depositate in catasto, si terrà conto in sede di stima.

Le pavimentazioni di tutto l'ufficio sono in prefinito in legno, posato probabilmente a copertura dei pavimenti originali, il servizio igienico, invece, è rivestito, anche alle pareti, in ceramica. L'intera unità è particolarmente luminosa, grazie alle finestre che occupano quasi l'intera parete verso l'esterno e gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, non è presente invece alcun infisso esterno ma



solo tendaggi a bande verticali per riparare i locali dal sole. Le porte interne sono in legno tamburato ad anta singola, scorrevoli le due porte di comunicazione con la reception.

L'impianto elettrico è stato sicuramente riqualificato ed ammodernato nei primi anni di questo secolo e l'illuminazione è affidata a plafoniere al neon pendenti dal soffitto.

L'impianto idrotermosanitario è centralizzato ed il riscaldamento è affidato a ventilconvettori posizionati in ogni stanza.

Al piano primo sottostrada si trova il garage, contraddistinto dal numero 28, inserito nell'autorimessa comune, dalla quale si esce mediante la rampa che sfocia, passato il cancello automatizzato ed una sbarra, in Via Calatafimi.

A completamento dell'unità, al piano quarto, si trova la soffitta esclusiva. Al momento del sopralluogo, tuttavia, non è stato possibile accedervi in quanto il legale rappresentante della società non aveva con sé le chiavi.

Lo stato d'uso e manutenzione complessivo è nella media per edifici dell'epoca e la posizione è particolarmente appetibile.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultava occupata dalla società

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 89: viabilità identificata nella Via San Fermo, mappale 1101, mappale 832, mappale 830, mappale 834, mappale 835, mappale 833.

Dell'ufficio, piano secondo, da nord in giro orario foglio 89 mappale 227: subalterno 66, oggetto su Passaggio Corner Piscopia, subalterno 64, corridoio comune (bcnc).

Della soffitta, piano quarto, da nord in giro orario foglio 89 mappale 227: subalterno 112, corridoio comune (bcnc), subalterno 110, oggetto su Via dei Borromeo.

Dell'autorimessa, piano primo sottostrada, da nord in giro orario foglio 89 mappale 227: altro mappale, subalterno 150, corsia comune (bcnc), subalterno 148.

In termini di classificazione urbanistica la particella 227 del foglio 89, su cui insiste il fabbricato, per il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Padova (PD) ricade in Zona Territoriale Omogenea A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico - ambientale, ricompresa nel Centro Storico.



4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali tra 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;*

11

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Nessun regime patrimoniale.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.

5. Formalità pregiudizievoli QUESITO

- *l'esistenza di formalità 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 e 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 09.10.2025:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 164 del 14.01.2022 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 17327 RG e 3338 RP in data 03.05.2022 a favore di _____ contro _____ gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti al foglio 89 mappale 227 subalterni 65, 149 e 111, beni oggetto di pignoramento;



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 5559 del 10.10.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 25.10.2023 ai nn. 39306 RG e 27899 RP, presentazione n. 25, a favore di _____ e contro _____ gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti al foglio 89 mappale 227 subalterni 65, 149 e 111, beni oggetto di pignoramento.

12

Dal 25.10.2023 al 15.10.2025, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili oggetto della procedura.

6. Regolarità edilizia QUESITO

- 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;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova (PD) in data 18.06.2025 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 09.06.2025;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (29.05.2025, 06.06.2025, 09.06.2025, 18.06.2025, 03.10.2025, 08.10.2025, 09.10.2025, 13.10.2025, 14.10.2025, 15.10.2025)

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:



- Licenza di costruzione complesso edilizio e restauro e ristrutturazione interna di edificio reg.n. 390 prot.n. 30658 del 18.09.1975 rilasciata al geom. _____ in qualità di legale rappresentante di _____ comprensiva di tutto l'iter edilizio e dei progetti;
- Licenza di costruzione reg.n. 407/80 prot. 24158 del 11.07.1980 per le opere di urbanizzazione, comprensiva di tutto l'iter edilizio e dei progetti;
- Concessione edilizia reg.n. 717/80 prot. 38748/80 del 05.11.1981 in variante, comprensiva di tutto l'iter edilizio e dei progetti;
- Autorizzazione per abitabilità del 10.03.1982 reg.n. 205/1981 prot.n. 44685/81 con esclusione del fabbricato d'angolo tra la Via Calatafimi e la Via San Fermo oggetto di restauro e delle fioriere previste nella galleria;
- Autorizzazione per abitabilità del 15.05.1983 reg.n. 205/1981 allegato n. 1 a completamento prot.n. 44685/81 limitatamente al fabbricato d'angolo tra la Via Calatafimi e la Via San Fermo oggetto di restauro ed a completamento dell'intero complesso edilizio.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova, visto l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, visto l'art. 72 dello Statuto del Comune di Padova, il Settore Urbanistica e Servizi Catastali certifica che l'area descritta in Catasto Terreni, foglio 89 mappale 227ricade:

- 1) Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta:
 - a. Zona Territoriale Omogenea A1 a carattere storica, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale;
 - b. Ricompresa nel Centro Storico;
 - c. Ricompresa nel sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova (*urbs picta*) buffer zone;
 - d. Unità di piano della classe E modalità di tipo E ristrutturazione edilizia con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica;

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 C. 18-19 15.E, 15.4 e 15.5 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

Si rileva 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;

- 2) Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del 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:



- a. Vincolo sui beni culturali (D.Lgs. 42/2004, artt. 10 e 12);
- b. Centro Storico (P.R.G., P.T.C.P. art. 26 a N.T., P.T.R.C. art. 24 N.T.);
- c. Centri abitati;
- d. Centro Storico;
- e. Compatibilità geologica - aree idonee;
- f. Zone di Tutela: aree di interesse storico, ambientale e artistico.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.1, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1, 10.4 delle N.T.A. del P.A.T.

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

- 3) L'area risulta interessata da vincolo diretto ex 1089/1939 con denominazione:
 - a. Edificio con tracce di archi ogivali del XV Secolo.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censite e la scheda depositata in data 10.03.1982, rappresenta l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per l'apertura delle porte tra la reception ed i due uffici limitrofi.

1 Valutazione QUESITO

- 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;
- il 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: 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.



SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'ottobre 2025;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2024 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.



LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ed escludendo la superficie del sottotetto in quanto dovrebbe costituire volume tecnico, come da progetti che si allegano alla presente, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

16

Immobile in Via dei Borromeo, 16/B - Padova (PD)

Foglio 89 mappale 227 sub. 65 ufficio (cat. A/10)

Ufficio

Piano Secondo		superfici	coeff.	sup. ragg
Reception	mq.	20,06	100%	20,06
Ufficio	mq.	31,05	100%	31,05
Ufficio	mq.	10,48	100%	10,48
Ufficio	mq.	22,26	100%	22,26
Disimpegno	mq.	9,03	100%	9,03
Servizio igienico ed antibagno	mq.	5,00	100%	5,00

Totale superficie ragguagliata	mq.	97,88
---------------------------------------	------------	--------------

Foglio 89 mappale 227 sub. 111 soffitta (cat. C/2)

Soffitta

Piano Quarto		superfici	coeff.	sup. ragg
Soffitta	mq.	5,00	100%	5,00

Totale superficie ragguagliata	mq.	5,00
---------------------------------------	------------	-------------

Foglio 89 mappale 227 sub. 149 autorimessa (cat. C/6)

Autorimessa

Piano Interrato		superfici	coeff.	sup. ragg
Autorimessa	mq.	14,51	100%	14,51

Totale superficie ragguagliata	mq.	14,51
---------------------------------------	------------	--------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

	Superficie		euro/mq		Valori
Ufficio	97,88	€	2.000,00	=	€ 195.760,00
Soffitta	5,00	€	800,00	=	€ 4.000,00
Autorimessa	14,51	€	6.000,00	=	€ 87.060,00
		Valore complessivo		€	286.820,00



ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;
- CILA a sanatoria per difformità interne e spese tecniche - euro 3'000,00

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	CILA a sanatoria e spese tecniche	Valore complessivo
€ 286.820,00	-15%	-€ 3.000,00	€ 240.797,00

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 240'000,00 (euro duecentoquarantamila,00)**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si pregia riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il quindici ottobre duemilaventicinque

Geom. Giuseppe Polignano

