

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 190/2025**Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Segalina**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 10.10.2025 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 17.12.2025 - il ritardo è dovuto ad impegni lavorativi che lo hanno costretto ad una prolungata assenza dal suo ufficio di Padova - ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

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



a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. 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;

c. 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;

d. il regime patrimoniale 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;

e. 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 ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso

di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento

alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le

ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o

appartenenti a terzi;

f. 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;

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.

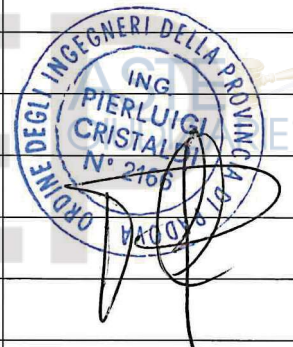
380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale

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

obblazioni 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'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;

l. 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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione

scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 31.03.2026 e quindi

entro il 01.03.2026.

Lo scrivente, in data 12.01.2026 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso

agli atti presso il Comune di Piove di Sacco, ove sono ubicati i beni oggetto di

pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia e per l'acquisizione del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Alla data del 23.02.2026 il CTU aveva ricevuto unicamente il CDU e non era stato

convocato in Comune per la visione delle pratiche edilizie aperte e

conseguentemente ricevuto copia delle stesse per la verifica di conformità con il

costruito.

Sollecitato in pari data l'ufficio tecnico, gli è stato risposto che erano in ritardo con



le pratiche e si sarebbe dovuto aspettare almeno un paio di mesi.

Pertanto il CTU ha prontamente formulato un'istanza alla Dottoressa Silvia Segalina, subentrata nel procedimento, atta a richiedere la disponibilità a concedergli una proroga, per i summenzionati motivi, di 75 giorni dalla data prevista della consegna per il reperimento della documentazione presso i competenti uffici e per la stesura della perizia.

La dottoressa Silvia Segalina, con provvedimento in data 26.02.2026, ha gentilmente concesso la proroga, rinviando l'udienza al giorno 23.06.2026, con deposito della perizia almeno 30 giorni prima (entro quindi il 24.05.2026).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue:

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

•

, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e proprietaria

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Via Cima 12 n. 20 (attualmente via A. Ferrin 3/A), Piano T, Sup. Cat. 107 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, R.C. € 451,90;



2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, Cl. 3, mq 40, Via Cima 12

(attualmente via A. Ferrin), Piano T, Sup. Cat. 44 mq, R.C. €.84,70;

Unità negoziale 2

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.T.: fg. 10 mapp. 532 Ente Urbano di mq 752;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 1, Ente Comune, Via Cima dodici Piano T.

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 385 sub 1 ex Fg. 10 mapp. 374 sub 1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2024 Pratica n. PD0092148 in atti dal 23/07/2024 Variazione di Toponomastica (n. 92148.1/2024);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2014 Pratica n. PD0179822 in atti dal 09/08/2014 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 143217.1/2014);

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/12/2006 Pratica n. PD0278323 in atti dal 29/12/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 78308.1/2006);

- Atto del 23/03/2005 Pubblico ufficiale Martini Adriano Sede Padova (PD) Repertorio n. 57481 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8233.1/2005 Reparto PI di Padova in atti dal 04/04/2005;

- CLASSAMENTO del 24/02/1992 in atti dal 24/02/1992 Mod. 1M Prot. 15372.83 (n. 50045.24/1992);

- Atto del 10/12/1983 Pubblico ufficiale Palumbo Accardo Sede Piove di Sacco (PD) Repertorio n. 34693 - UR Sede Padova (PD) Registrazione n. 14894 registrato in data 16/12/1983 - Voltura n. 617/1984 in atti dal 19/10/1989;



– Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2

– VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2024 Pratica n. PD0092166 in
atti dal 23/07/2024 Variazione di Toponomastica (n. 92166.1/2024);

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

– VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2014 Pratica n. PD0179811 in
atti dal 09/08/2014 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento
ANSC (n. 143206.1/2014);

– Atto del 23/03/2005 Pubblico ufficiale Martini Adriano Sede Padova (PD)
Repertorio n. 57481 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.
8233.1/2005 Reparto PI di Padova in atti dal 04/04/2005;

– Atto del 09/05/1998 Pubblico ufficiale Accardo Palumbo GI Sede Piove di Sacco
(PD) Repertorio n. 80033 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.
10221.1/1998 in atti dal 16/11/1999;

– COSTITUZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998 (n.20381.1/1998);

Per N.C.T.: fg. 10 mapp.532 E.U.

– FRAZIONAMENTO del 12/12/2018 Pratica n. PD0220382 in atti dal 12/12/2018
presentato il 12/12/2018 (n. 220382.1/2018);

– TIPO MAPPALE del 16/01/1998 Pratica n. 313796 in atti dal 11/11/2003 TM
105/98 (n. 105.1/1998);

– FRAZIONAMENTO del 19/04/1995 in atti dal 19/04/1995 (n.517.1/1995);

– VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/03/1995 in atti dal 22/03/1995 MOD.26
N.6359.89 (n. 20144.1/1995);

– Impianto meccanografico del 01/03/1971.

Per N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 1 Ente comune



– VARIAZIONE del 21/12/2018 Pratica n. PD0244789 in atti dal 24/12/2018

VARIAZIONE DELLO SCOPERTO (n.145908.1/2018);

– VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2014 Pratica n. PD0179810 in
atti dal 09/08/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC
(n. 143205.1/2014);

– COSTITUZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998 (n.20381.2/1998).

I suddetti immobili pervennero ai Signori

, per atto di

compravendita del 23.03.2005 N. Rep. 57481 avanti Notaio Adriano Martini di
Padova, trascritta ai RR.II. di Padova in data 01.04.2005 ai nn. 14575/8233 da
potere di

con diritto di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni

con la signora



Precedentemente gli stessi immobili furono acquisiti dal Sig. per il

diritto di proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora

, mediante atto di compravendita del 10.12.1983 Rep. 34693 avanti notaio

Girolamo Accardo di Piove di Sacco, trascritto ai RR.II. di Padova in data
23.12.1983 ai nn. 25196/18546, da potere di

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 34232 R.G. 23941 R.P. del 03/09/2025

a favore

, per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 e per il diritto di

proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2

contro

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 e proprietaria

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;

•

, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data

17.07.2025 rep. n. 4781 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Padova (PD) in data 03/09/2025 ai nn. 34232 R.G. e 23941 R.P., con il quale

vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Via Cima 12

n. 20 (attualmente via A. Ferrin 3/A), Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, Cl. 3, mq 40, Via Cima 12, Piano T;

Unità negoziale 2

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.T.: fg. 10 mapp. 532 Ente Urbano di mq 752;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 1, Ente Comune.



10/27

nn. 14575 R.G. 8233 R.P. del 01.04.2005

a favore

•

, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

con diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

la signora relativamente all'unità negoziale 1 e 1/1

relativamente all'unità negoziale 2 (bene personale);

•

con diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

il signor relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Dr. Adriano Martini di Padova (PD)

Cod. Fisc. MRT DRN 52E09 E730N in data 23.03.2005 Rep. 57481/12866,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data

01/04/2005 ai nn. 14575/8233 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

Comune di Piove di Sacco (PD)

Unità negoziale n. 1

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Via Cima 12

n. 20 (attualmente via A. Ferrin 3/A), Piano T, Sup. Cat. 107 mq, totale escluse

aree scoperte 102 mq, R.C. €.451,90;



Unità negoziale n. 1

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, Cl. 3, mq 40, Via Cima 12
(attualmente via A. Ferrin), Piano T, Sup. Cat. 44 mq, R.C. €.84,70.

Iscrizioni:

nn. 7174 R.G. 1392 R.P. del 28.02.2025

a favore:

, per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni,
avanti Notaio dott. Adriano Martini di Padova Cod. Fisc. MRT DRN 52E09 E730N

in data 23.03.2005 Rep. 57482, per un capitale di €. 135.000,00 e un totale €.

337.500,00 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova

(PD) in data 28.02.2025 ai nn. 7174/1392 con il quale vengono ipotecati i seguenti

immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1, Cat. A/3, vani 5, Via Cima 12 n. 20,

Piano T;



2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, mq 40, Via Cima 12, Piano T.

nn. 3145 R.G. 488 R.P. del 26.01.2024

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente

all'unità negoziale 1;

contro

, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo avanti Tribunale di Padova in data 24.10.2023

Rep. 5930, per un capitale di €. 14.012,05 e un totale €. 20.000,00, iscritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 26.01.2024 ai nn. 3145

R.G. e 488 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

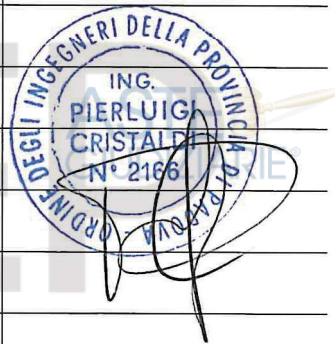
1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 385 sub 1, Cat. A/3, vani 5, Via Cima 12 n. 20, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, mq 40, Via Cima 12, Piano T.

nn. 12862 R.G. 2035 R.P. del 11.04.2023

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;



contro

•

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca concessione amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di

addebito esecutivo in data 05/04/2023 Rep. 4729/7723, per un capitale di €.

77.053,02 e un totale € 154.106,04, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova (PD) in data 11.04.2023 ai nn. 12862/2035 con il quale

vengono ipotecati i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 385 sub 1, Cat. A/3, vani 5;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2,

nn. 14576 R.G. 3844 R.P. del 01/04/2005

a favore:

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'unità

negoziale 1;

•

proprietaria per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:



Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, avanti Notaio dott. Adriano Martini di Padova Cod. Fisc. MRT DRN 52E09 E730N in data 23.03.2005 Rep. 57482, per un capitale di €. 135.000,00 e un totale €. 337.500,00 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 01/04/2005 ai nn. 14576/3844 con il quale vengono ipotecati i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Piove di Sacco (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1, Cat. A/3, vani 5, Via Cima 12 n. 20, Piano T;

2. N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub 2, Cat. C/2, mq 40, Via Cima 12, Piano T.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 12)

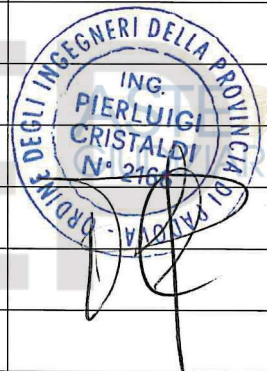
Visto:

- Visto il D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, art. 30, comma 3;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato "Tra Brenta e Bacchiglione" tra i comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco, Pontelongo, approvato dalla Conferenza di Servizi il 31 luglio 2008 e ratificata con deliberazione della Giunta della Regione Veneto n. 2377 dell'8 agosto 2008;
- Visto che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PATI, è divenuto Piano degli Interventi;

- Visto il Piano degli Interventi e le varianti successivamente approvate;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, che i terreni siti in questo Comune al Foglio 10 mappali n. 374-532 evidenziati nella planimetria



riportata, sono destinati dal Piano Regolatore Comunale:

- o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Foglio 10 mappali n. 374-532:

- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 11 di tipo agricolo a prevalenza ambientale con identificativo progressivo di riferimento AA4 – Fiumazzo (art. 46 delle Norme di Attuazione), interessati dalla seguente invarianza:
 - Invariante paesaggistica (art. 10 delle N.T.A.): ambiti territoriali di importanza paesaggistica.

- o Piano degli Interventi (PI):

Foglio 10 mappale n. 374:

- Zona agricola (art. 31 delle N.T.O.) inserita in ambito territoriale di importanza paesaggistica.

Foglio 10 mappale n. 532:

- quota parte: zona agricola (art. 31 delle N.T.O.) inserita in ambito territoriale di importanza paesaggistica;
- quota parte: zona agricola (art. 31 delle N.T.O.) inserita in ambito territoriale di importanza paesaggistica e di contesto figurativo.

L'area censita al foglio 10 mappale 532 è inserita parzialmente all'interno del vincolo stradale e parzialmente all'interno del vincolo fluviale determinato dalla presenza del canale Fiumazzo (art. 35 delle N.T.O.).

Con riferimento al PIANO di GESTIONE del RISCHIO di ALLUVIONI per il periodo 2021-2027, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07/02/2023 e successivi aggiornamenti, l'area ricade:

- Foglio 10 mappale 374 in zona a pericolosità idraulica moderata P1 con rischio



idraulico moderato R1;

- Foglio 10 mappale 532 parzialmente zona a pericolosità idraulica moderata P1 con rischio idraulico moderato R1 e parzialmente in zona a pericolosità idraulica media P2 con rischio idraulico medio R2.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate in località Corte, frazione di Piove di Sacco (PD), tra via Fiumazzo e via Cima XII, in un'area prevalentemente residenziale e agricola, situata a pochi minuti dal centro cittadino di Piove di Sacco e vicino alla strada regionale 516 "Piovese", caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità nella campagna veneta.

È caratterizzata dallo scolo consortile omonimo e vicina al fiume Brenta. L'area è nota per interventi idraulici del XIX secolo. È una zona residenziale tranquilla, servita dalla linea autobus 67RE.

Caratteristiche principali della zona:

- contesto Rurale-Residenziale: L'area è composta principalmente da abitazioni singole, case di corte e piccole zone agricole, immersa nella tipica pianura bonificata della zona;
- posizione: si trova in una posizione periferica rispetto al centro storico di Piove di Sacco, garantendo privacy e silenzio, pur rimanendo ben collegata tramite le strade provinciali limitrofe;
- viabilità: la zona è strutturata su strade secondarie e di campagna (come Via Fiumazzo) che si collegano alle arterie principali che portano verso Codevigo o il centro di Piove;
- Servizi: pur essendo una zona tranquilla, gode della vicinanza ai servizi della frazione di Corte e alla vicina zona industriale di Piove di Sacco;



- Servizi: ospita la scuola primaria "G. Zanella" e il cimitero di frazione in via

Fiumicello;

- Trasporti: ben collegata tramite i bus locali;

La zona è prevalentemente pianeggiante e agricola, tipica della regione storica della

Saccisica, caratterizzata da percorsi ciclabili e strade di campagna, come la zona di

Corte-Cambroso.

Le unità in esecuzione distano circa 1,5 km dal centro cittadino di Corte ubicato a
sua volta a circa 3,5 km dal centro di Piove di Sacco.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 13)

La presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 10, mappale 385

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.10 mapp. 385)

Nord mappali 720 e 532;

Est mappale 532;

Sud mappale 532;

Ovest mappale 720.

N.C.T.: foglio 10, mappale 532

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.10 mapp. 532)

Nord mappali 915 916;

Est mappali 905, 912;

Sud mappale 907;

Ovest mappali 385, 720.

Unità censita al N.C.E.U. fg 10 mapp. 385 sub 1

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare al piano terra facente parte di
una piccola bifamiliare a due livelli.



L'immobile ha caratteristiche architettoniche semplici e tipiche dell'architettura rurale degli anni '70 del vecchio secolo.

La struttura è in muratura portante con travi in c.a. e solai in latero cemento; presenta una copertura a falde in tegole, grondaie e pluviali in acciaio. I rivestimenti esterni sono in intonaco e tinta, con bancali e contorni finestre e porte finestre in marmo travertino. Vi è presenza di tapparelle in PVC. Il fronte principale propone al P.T un loggiato, sorretto da 5 pilastri in c.a..

Non vi è presenza di recinzione alcuna del lotto. La pavimentazione di accesso alla bifamiliare è in battuto di cemento e quadrotti di ghiaio lavato. Il loggiato di ingresso alla bifamiliare, leggermente rialzato rispetto al piano campagna mediante 3 gradini in marmo, è pavimentato in gres da esterni.

Si accede alla porzione in esecuzione al P.T. alla sinistra dell'atrio di ingresso comune alle due unità. L'ingresso all'unità, posto centralmente al suo sviluppo planimetrico, divide il vano soggiorno a ovest, dalla cucina ad est e confina a nord col reparto notte. Dal soggiorno si accede a sud in un loggiato, fronte edificio, contornato da 4 pilastri in c.a. ed un parapetto in muretti di cotto faccia vista e corrimano in larice.

Il reparto notte, ad ovest, è composto da un disimpegno su cui si affacciano in senso orario da sud a nord: una camera matrimoniale posta a sud, un servizio igienico finestrato, ad ovest un'antistante lavanderia cieca ed infine a nord una piccola cameretta di 9 mq con affaccio a nord – nord-ovest. La porzione a nord del disimpegno, la lavanderia e la cameretta sono state ricavate dalla ripartizione della originaria seconda camera da letto doppia. Non è mai stata richiesta concessione edilizia per tale suddivisione che pertanto deve essere considerata abusiva sebbene facilmente sanabile.



Tutti i sopradescritti locali presentano un'altezza interna di ai 2.90 m.

I serramenti esterni sono in legno douglas senza vetrocamera. Vi è presenza di doppie finestre in alluminio sul perimetro nord dell'unità (cucina e cameretta). Le porte interne sono in noce anche con specchiature in vetro. La porta di ingresso non è blindata. I pavimenti sono in gres, in legno rovere nelle camere e ceramica nel servizio igienico e nella lavanderia. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica (nel bagno e nella lavanderia). Il servizio igienico è composto da un lavandino, un wc, un bidè ed una doccia. La lavanderia presenta un WC, un lavello e l'attacco lavatrice. L'impianto elettrico è apparentemente a norma L46/90, senza però adeguata dichiarazione di conformità ed è sprovvisto di citofono; non vi è installato alcun impianto di allarme e vi è la presenza di un impianto di condizionamento composto da uno split e dalla predisposizione per un ulteriore installazione. L'impianto di riscaldamento è a gas metano di rete alimentato da una caldaia posta nel vano CT esterno a nord est, ed elementi radianti in acciaio. L'impianto idraulico è in apparenza funzionante. Sono state rilevate ampie tracce di muffa ed umidità sul fronte nord in cucina e bagno-lavanderia.

Unità censita al N.C.E.U. fg 10 mapp. 532 sub 2

Trattasi di un piccolo edificio ad uso magazzino ad un piano posto a nord-est rispetto all'unità abitativa precedentemente descritta. La sua struttura è in muratura portante con tetto a doppia falda con manto in tegole e timpani sui fronti nord e sud. Presenta un unico vano con pianta rettangolare di lati 5,00 x 8.00 m circa, finestrato sul fronte est ed ingresso su quello sud. Il pavimento è in gres ed i rivestimenti sono in intonaco e tinta. Le finestre sono in alluminio con vetro opalino. Il portone di ingresso è a basculante in acciaio con inserita porta apribile.



Ad est di tale magazzino trova luogo una tettoia in struttura portante lignea (verticale e orizzontale) e copertura in lamiera.

Sono stati accertati abusi edilizi non sanabili riguardanti tale porzione di tettoia.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷9)

Relativamente alle unità di cui al fg 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Piove di Sacco i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 3960, presentata dalla Signora _____ per la costruzione di un fabbricato rurale, rilasciata in data 15.03.1975;

- Variante in corso d'opera n. 3960/1 alla Licenza 3960, presentata dalla Sig.ra _____ in data 17.01.1979 Prot. 986 per lavori di variante in ampliamento e rilasciata in data 23.03.1979;

- Permesso di abitabilità relativo alla Licenza n. 3960 rilasciato in data 06.04.1979;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1265 (ex legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.) Prot. 13573/86 presentata dal Sig. _____ per:

- intervento di ampliamento tipologia di abuso 3 destinazione ad uso residenziale;

- cambio di destinazione d'uso tipologia di abuso 4 destinazione ad uso residenziale;

rilasciata in data 08.10.1991 Pos. 487/91

Relativamente alle unità di cui al fg 10 mapp. 532 sub 2 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Piove di Sacco i seguenti documenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1295 (ex legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.)

Prot. 13600/86 presentata dalla Sig.ra _____ per:

- ristrutturazione tipologia di abuso 4 destinazione ad uso residenziale;



- nuova costruzione tipologia di abuso 1 destinazione conduzione agricola;

- ampliamento tipologia di abuso 1 destinazione ad uso residenziale;
- rilasciata in data 25.03.1992 Pos. 162/92.

- Permesso di abitabilità n. 3681 relativo alla Sanatoria n. 1295 rilasciato in data 25.03.1992.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE

Sono stati accertati i seguenti abusi presso l'unità fg 10 mapp. 374 (ora 385) sub 1:

1. Suddivisione, mediante tramezze leggere in cotto, del vano camera da letto lato nord-ovest, ricavando al suo interno una lavanderia cieca ad ovest, un disimpegno centrale ed una stanza piccola finestrata a nord di mq 9,85.

È stata inoltre riscontrata l'edificazione abusiva di una tettoia ad est dell'unità al Fg 10 mapp. 532 sub 2:

Tale superfetazione è ritenuta non sanabile e dovrà essere demolita al costo stimato secondo il Prezzario Regione Veneto 2025, voce di elenco prezzi **VEN25-01.05.05.00**

DEMOLIZIONE DI TETTI IN LEGNO €40,68/mq:

Demolizione di tetti in legno, compresa grossa e piccola orditura, manto di copertura di qualsiasi tipo, membrane bituminose, canali di gronda, tubi pluviali e lattonerie di ogni genere. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero del sottotetto, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro quadrato lungo le falde della copertura.

Mq 40 x 40,68 €/mq = €. 1.627,20

Oltre a oneri di cantierizzazione €. 900,00 per un totale di €. 2.527,20: per



arrotondamento € 2.500,00.

Quanto appena elencato implica la presentazione di una pratica di sanatoria e di demolizione con pagamento di apposita oblazione di € 516,00 per sanare l'abuso al mapp. 374, oltre alla necessaria variazione catastale relativa a quest'ultimo mappale.

La pratica edilizia avrà costi professionali stimabili in circa €. 4.000,00 mentre la variazione catastale in €. 1.000,00.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dei Signori
proprietari per la quota ciascuno di 1/2.

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente occupati dagli esecutati.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non trattandosi di un bene in condominio il CTU non ha rilevato spese di gestione e manutenzione.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate formalità gravanti sui beni in esecuzione:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:



per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione e di degrado rilevato;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 850,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad €/mq 722,50.

L'unità a magazzino è stata valutata ad €/mq 600 con riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad €/mq 550,00.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6÷11)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Piove di Sacco

Abitazione fg. 10 mapp. 385 sub. 1

Porticato esclusivo P.T.	mq 16,16	mq 16,16
Porticato condiviso P.T.	mq 7,28x0.5	mq 3,64
Abitazione piano terra H=290	mq 106,03	mq 106,03



Ingresso comune	mq 5,64x0.5	mq 2,82	
Totale		mq 128,65	
N.C.E.U. Comune di Piove di Sacco			
Magazzino fg. 10 mapp. 532 sub. 2			
Magazzino P.T.	mq 44,63	mq 44,63	
LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI			
COEFFICIENTI CORRETTIVI			
Lotto Unico			
N.C.E.U. Comune di Piove di Sacco			
Abitazione fg. 10 mapp. 385 sub. 1			
Porticato esclusivo P.T.	mq 16,16 x 0.33	mq 5,39	
Porticato condiviso P.T.	mq 7,28x0.5 x 0.33	mq 1,21	
Abitazione piano terra H=290	mq 106,03 x 1.0	mq 106,03	
Ingresso comune	mq 5,64x0.5 x 1,0	mq 2,82	
Totale		mq 115,45	
N.C.E.U. Comune di Piove di Sacco			
Magazzino fg. 10 mapp. 532 sub. 2			
Magazzino P.T.	mq 44,63 x 1.0	mq 44,63	
STIMA			
Lotto Unico Comune di Piove di Sacco			
<u>N.C.E.U.:</u> fg. 10 mapp. 385 sub. 1			
Totale abitazione mq 115,45 x €. 722,50/mq		€. 83.412,63	
A dedurre costo per la regolarizzazione edilizia		€. 516,00	
A dedurre costo per le relative spese tecniche		€. 4.000,00	
A dedurre costo per la regolarizzazione catastale		€. 1.000,00	



Totale valore abitazione	€ 77.896,63
--------------------------	-------------

N.C.E.U.: fg. 10 mapp. 532 sub. 2	
-----------------------------------	--

Totale magazzino mq 44,63 x € 550,00/mq	€ 24.546,50
---	-------------

A dedurre il costo per la demolizione della tettoia	€ 2.500,00
---	------------

Totale valore magazzino	€ 22.046,50
-------------------------	-------------

Totale valore generale lotto Unico	€ 99.943,13
------------------------------------	-------------

Totale valore generale lotto Unico arrotondato	€ 100.000,00
---	---------------------

Quota di possesso 1/2 ciascuno esecutato	€ 50.000,00
---	--------------------

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.	
---	--

Padova, 13.05.2026	
--------------------	--

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile dott. Nicolò Tiecco di Perugia (PG);
- 6 Copia Licenza edilizia n. 3960;
- 7 Copia Variante in corso d'opera n. 3960/1 alla Licenza 3960;
- 8 Copia Permesso di abitabilità relativo alla Licenza n. 3960;
- 9 Copia Concessione edilizia in sanatoria n. 1265 Prot. 13573/86

10 Copia Concessione edilizia in sanatoria n. 1295 Prot. 13600/86

11 Copia Permesso di abitabilità n. 3681 relativo alla Sanatoria n. 1295.

12 Certificato di destinazione urbanistica;

13 Allegato fotografico (nr. 38 foto).

