



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Imm. n. 2/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

data dell'udienza

ASTE
GIUDIZIARIE®

07.10.2025 - h. 10,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO
POLIGNANO

Pagina intenzionalmente bianca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

 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.....	9
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	11
5. Formalità pregiudizievoli	12
6. Regolarità edilizia	13
7. Valutazione	15
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO: VALUTAZIONE 1	21
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO: VALUTAZIONE 2	23













N.B.

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



STUDIO TECNICO
POLIGNANO

Pagina intenzionalmente bianca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Rossi, con ordinanza del 06.05.2025, nominava CTU, in sostituzione dell'Arch. Bettini, 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.

In data 14.05.2025 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.



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;

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 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY spa, con l'avv. Maria Dalla Serra, contro [REDACTED].

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Comune di Villafranca Padovana (PD) Via Ronchi, 6/A.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

I. Iscrizione a ruolo del 22.12.2023 con allegati:

- a. Contratto di mutuo fondiario a ministero del Notaio dott. Roberto Agostini rep. 54334 racc. 17413 del 23.04.2013 a favore di BANCA ANTONVENETA spa e contro [REDACTED];
- b. Atto di precetto del 11.07.2022, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa e contro [REDACTED], depositato presso la Casa Comunale in data 11.10.2022;
- c. Atto di precetto del 12.09.2023, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY spa e contro [REDACTED], depositato presso la Casa Comunale in data 25.09.2023;
- d. Atto di pignoramento del 30.11.2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY spa e contro [REDACTED], depositato presso la Casa Comunale in data 12.12.2023;

II. Nota di trascrizione del pignoramento sviluppata da ispezione ipotecaria del 30.01.2024;

III. Nota di trascrizione in forza di atto esecutivo di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova rep. 7308 del 01.01.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 2208 RG e 1514 RP con presentazione n. 15 del 19.01.2024;

IV. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 Dpr. 115/2002) a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari al 19.01.2024, comprensiva delle mappe e delle visure storiche per immobile, da cui sono rilevabili le formalità



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte esecutata nella quota della piena proprietà, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;

- V. Istanza di vendita del 22.01.2024;
- VI. Decreto di fissazione prima udienza, comparizione delle parti, nomina del Custode Giudiziale dott. Stefano Balsano e del Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Alessandra Bettini del 14.02.2024;
- VII. Relazione del Custode Giudiziale, dott. Stefano Balsano, del 14.03.2024 con allegato verbale del sopralluogo del 12.03.2024 effettuato assieme al CTU arch. Alessandra Bettini;
- VIII. Richiesta di visibilità del fascicolo del 05.04.2024 da parte dell'avv. Giuseppina Isabella Galioto per conto di Michele Tasso in forza del decreto ingiuntivo n. 2605/2021 del 09.11.2021, dichiarato esecutivo in data 10.02.2022;
- IX. Concessa autorizzazione alla consultazione all'avv. Giuseppina Isabella Galioto - parte Michele Tasso - del 05.04.2024;
- X. Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc del 27.03.2024 da parte procedente notificato alla sig.ra [REDACTED] in data 02.04.2024;
- XI. Ricorso per intervento del 26.04.2024 da parte di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE per un importo di euro 840'902,68 con allegati gli estratti di ruolo e l'elenco delle cartelle esattoriali in intervento;
- XII. Giuramento del CTU arch. Alessandra Bettini depositato in data 14.05.2024;
- XIII. Ricorso per intervento del 04.07.2024 a firma dell'avv. Giuseppina Isabella Galioto, per conto di Michele Tasso per un importo di euro 17'000,00 con allegati:
 - a. Decreto ingiuntivo n. 2605/2021 del 09.11.2021 notificato a parte esecutata in data 06.12.2021 presso la residenza e presso il domicilio;
 - b. Decreto di esecutorietà n. 501/2022 del 10.02.2022;
 - c. Verbale di rinvio d'immissione in possesso del 23.12.2023;
 - d. Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 2605 del 09.11.2021, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 29238 RG e 5801 RP in data 12.07.2022;
- XIV. Richiesta di visibilità del fascicolo del 16.07.2024 da parte dell'avv. Monica Bortolotto per conto di [REDACTED] in forza di sentenza di divorzio n. 1300/2022 del 06.07.2022;
- XV. Concessa autorizzazione alla consultazione all'avv. Monica Bortolotto - parte [REDACTED] - del 16.07.2024;
- XVI. Istanza di proroga del CTU arch. Alessandra Bettini del 22.07.2024, nel quale il tecnico richiedeva una proroga di 45 giorni rispetto al termine assegnato;
- XVII. Provvedimento di proroga del 19.07.2024 del termine concesso al perito e rinvio dell'udienza al 14.01.2025;



- XVIII. Ricorso per intervento del 29.08.2024 a firma dell'avv. Monica Bortolotto, per conto di [REDACTED] per un importo di euro 48'127,38 con allegati:
- a. Omologa di separazione n. 605/15 del 13.01.2015;
 - b. Sentenza di divorzio n. 1300/2022 del 06.07.2022;
 - c. Calcolo della rivalutazione degli assegni di mantenimento dovuti e non riscossi;
 - d. Spese straordinarie sostenute dalla sig.ra [REDACTED] per i figli;
- XIX. Verbale d'udienza del 14.01.2025 con rinvio al 06.05.2025 per permettere al CTU arch. Alessandra Bettini - non presente in udienza - di depositare l'elaborato;
- XX. Ricorso per intervento del 05.03.2025 da parte di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE per un importo di euro 33'305,16 con allegati gli estratti di ruolo e l'elenco delle cartelle esattoriali in intervento;
- XXI. Verbale d'udienza del 06.05.2025 nel quale il G.E. dott.ssa Paola Rossi revocava l'incarico al CTU arch. Alessandra Bettini, nominava in sostituzione lo scrivente e rinviava l'udienza al 07.10.2025, assegnando i nuovi termini per il deposito dell'elaborato;
- XXII. Giuramento dello scrivente in data 14.05.2025;
- XXIII. Relazione del Custode Giudiziale, dott. Stefano Balsano, del 15.05.2025 con allegato verbale del sopralluogo effettuato in pari data assieme allo scrivente CTU.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza atto a ministero del Notaio dott. Roberto Franco rep. 83525 racc, 14541 del 07.03.2005, 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

A seguito di contatto telefonico e successive comunicazioni mail, il Custode Giudiziale dott. Stefano Balsano comunicava allo scrivente la data fissata per l'accesso agli immobili.

Il sopralluogo si svolgeva dunque giovedì 15.05.2025 alle ore 10.00, alla presenza dello scrivente, del Custode Giudiziale e della sig.ra [REDACTED], assegnataria dell'immobile.

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;*

9

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Comune di Villafranca Padovana (PD), Via Ronchi, 6/A. LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

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

- Foglio 23 particella 367 subalterno 10, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6,0 - superficie catastale totale mq. 165 - totale escluse aree scoperte mq. 165, rendita euro 557,77.

Beni immobili in capo a [REDACTED], 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 2208 RG e 1514 RP in data 19.01.2024.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Il bene di interesse è situato in Comune di Villafranca Padovana (PD) e, più precisamente nelle campagne circostanti Ronchi di Campanile, frazione che prende proprio il nome dalle opere di disboscamento e di adattamento all'attività agricola che subiva la zona già in epoca feudale.

La posizione è ben defilata, inserita appunto nella zona rurale a sud di Villafranca Padovana, a metà strada con il territorio del comune di Mestrino e risulta pertanto abbastanza comoda ai servizi di entrambi i centri.

Dalla Via Ronchi, lungo una carrareccia che si snoda tra i campi coltivati, si arriva ad uno spiazzo sul quale si apre il cancello carraio dal quale dipartono i vialetti in porfido che conducono ad una superfetazione ad uso autorimessa ed al villino.

Trattasi di un immobile costruito in ampliamento, edificato per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa nei primi anni di questo secolo, collegato all'edificio originario tramite un portico, sviluppato su due livelli fuori terra. Il fabbricato poggia su una fondazione a platea, le strutture in elevazione e perimetrali sono in muratura pesante con solai piani in laterocemento. Il tetto, a due falde, presenta copertura in coppi.

L'accesso all'unità avviene tramite porta-finestra, esposta a sud, che si apre sul soggiorno, un ampio locale ben illuminato collegato senza soluzione di continuità con la cucina, dalla quale si può uscire sotto il porticato che copre tutta la lunghezza dell'edificio.

Dalla zona giorno si procede verso il disbrigo che conduce prima al vano scale e poi ai locali di servizio, un servizio igienico finestrato ed un vano sviluppato in lunghezza che funge da lavanderia e ripostiglio e dal quale si può uscire nuovamente sotto il portico.

Salendo al livello superiore, dove dovrebbe esserci un unico sgombero sottotetto, si arriva ad un locale che distribuisce la zona notte mansardata con travi in legno, costituita di due camere ed un servizio igienico, oltre alla camera padronale con guardaroba e servizio igienico privati.

Le finiture, risalenti all'epoca di costruzione, sono di buona qualità. Le pavimentazioni dell'intero piano terra sono in gres porcellanato, solamente il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura, così come i bagni del livello superiore, che presenta nei rimanenti locali un tavolato in legno. Gli infissi interni sono in legno e vetrocamera, quelli esterni costituiti da scuri alla veneta, le porte interne, alcune con specchiatura in vetro satinato, sono in legno massello.

Gli impianti, quali elettrico ed idrotermosanitario, sono coevi all'epoca di costruzione, il riscaldamento è a pavimento ed il raffrescamento è affidato al classico sistema a split, uno per camera al livello superiore, uno nella zona giorno. Risulta inoltre presente l'impianto di videocitofono.

A completamento dell'unità vi è un ampio scoperto pertinenziale esclusivo recintato con rete metallica, solamente la suddivisione con il vicino edificio presenta ringhiera in ferro.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Nel complesso, l'unità si presenta in ottime condizioni d'uso e manutenzione, tuttavia si è rilevato come lo stato dei luoghi differisca completamente dalle planimetrie catastali e dai progetti autorizzati e depositati in comune. Le partiture interne del piano terra sono assolutamente diverse e la zona notte dovrebbe essere un unico locale sottotetto la cui altezza massima doveva essere di ml. 2,80, mentre in realtà supera tale altezza di circa 45 centimetri, portando dunque ad un aumento generale del volume; alcune delle

forometrie sono state spostate ed altre variate nelle dimensioni; il portico non è assolutamente presente nei progetti e neppure la superfetazione utilizzata come autorimessa.
Di tali aspetti si terrà conto in sede di stima.

Alla luce di quanto lo scrivente invita, chi fosse interessato a partecipare alla vendita all'incanto, di prendere preventivamente opportuni contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Padovana, supportato eventualmente da un proprio tecnico di fiducia, al fine di comprendere i limiti e le possibilità di regolarizzazione delle opere difformi.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultava occupata da [REDACTED], assegnataria dell'immobile a seguito di sentenza di divorzio n. 1300/2022 del 04.07.2022, e dai quattro figli: [REDACTED]

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 23: mappale 298, mappale 265, mappale 299.

Del villino da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 23 mappale 367 piano terra: subalterno 9, subalterno 8 (bene comune non censibile a tutti i subalterni), subalterno 9 (bene comune ai subalterni 5 e 7) e subalterno 5.

Del villino da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 23 mappale 367 piano primo: oggetto su subalterno 9 (bene comune ai subalterni 5 e 7), subalterno 5.

In termini di classificazione urbanistica la particella 367 del foglio 23, su cui insiste il fabbricato, per il Responsabile dell'Area III Ufficio Tecnico e Polizia Locale del Comune di Villafranca Padovana ricade in E ZONA T.O.E. parte in Zn - Z2 AREA DI RISPETTO ALLEVAMENTI ZOOTECNICI - DISTANZA DAL LIMITE DELLA ZONA AGRICOLA, parte in C - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE e parte in FASCE DI RISPETTO.

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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto [REDACTED] risultava coniugato in regime di separazione dei beni. Al momento del pignoramento il richiesto risultava divorziato e dunque privo di regime patrimoniale.

Si rileva come la banca dati catastale indichi tuttora il richiesto in proprietario in regime di separazione di beni.

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 05.09.2025:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Roberto Agostini rep. 54334 racc. 17413 del 23.04.2013, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 13775 RG e 1877 RP in data 29.04.2013 a favore di BANCA ANTONVENETA spa contro [REDACTED], gravante l'immobile sito in Comune di Villafranca Padovana (PD) censito al foglio 23 mappale 367 subalterno 10, bene oggetto di pignoramento;
- Ipoteca giudiziale in forza di verbale di separazione omologato rep. 5867/2014 del Tribunale di Padova (PD) del 21.01.2015, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 42398 RG e 7478 RP in data 03.12.2020 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante l'immobile sito in Comune di Villafranca Padovana (PD) censito al foglio 23 mappale 367 subalterno 10, bene oggetto di pignoramento;



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare in forza di atto giudiziario del Tribunale Civile di Padova (PD) rep. 605/2015 del 13.01.2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 22.02.2018 ai nn. 7002 RG e 4629 RP, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante l'immobile sito in Comune di Villafranca Padovana (PD) censito al foglio 23 mappale 72 subalterno 10, identificativo precedente del bene oggetto di pignoramento;
- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiali Giudiziari di Padova (PD) rep. 677 del 22.02.2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 23.06.2020 ai nn. 19086 RG e 12297 RP, a favore di Magro Bruno e contro [REDACTED], gravante l'immobile sito in Comune di Villafranca Padovana (PD) censito al foglio 23 mappale 367 subalterno 10, bene oggetto di pignoramento, ed altri beni estranei alla presente procedura;
- III. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep. 7308 del 01.01.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 19.01.2024 ai nn. 2208 RG e 1514 RP, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY spa e contro [REDACTED], gravante l'immobile sito in Comune di Villafranca Padovana (PD) censito al foglio 23 mappale 367 subalterno 10, bene oggetto di pignoramento.

Dal 19.01.2024 al 05.09.2025, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

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 Villafranca Padovana (PD) in data 17.06.2025 ed in data 06.09.2025 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 21.05.2025;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (07.05.2025, 08.05.2025, 14.05.2025, 20.05.2025, 25.08.2025, 26.08.2025, 27.08.2025, 03.09.2025, 04.09.2025, 05.09.2025);

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 Villafranca Padovana (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:

- Concessione Edilizio ai fini abitativi in zona agricola n. 77/03 prot.n. 13828 del 04.10.2003 a nome di [REDACTED] per l'ampliamento di un fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 24/85;
- Domanda di agibilità prot.n. 19901 del 30.12.2004, e maturato silenzio assenso.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Villafranca Padovana, il Responsabile dell'Area III - Ufficio Tecnico e Polizia Locale certifica che la particella 367 del foglio 23, su cui insiste il fabbricato, ricade in E ZONA T.O.E. Vincoli: nel P.I. ricade parte in Zn - Z2 AREA DI RISPETTO ALLEVAMENTI ZOOTECNICI - DISTANZA DAL LIMITE DELLA ZONA AGRICOLA; nel P.I. ricade parte in C - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE art. 42 N.T.A.; nel P.A.T. ricade parte in FASCE DI RISPETTO art. 5.5.1..

L'edificazione in dette aree è regolata:

- dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "P.A.T.I. della Comunità metropolitana di Padova" la cui approvazione è stata ratificata dalla Giunta Provinciale di Padova con deliberazione del 22/02/2012 n. 50;
- dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente;
- dalle Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio, dal Repertorio Normativo del Piano Degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 18 del 22.07.2014 e successive varianti;
- dal P.T.C.P. della Provincia di Padova approvato con Delibera di Giunta n. 4234 del 29.12.2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 16.02.2010 e successive modificazioni e integrazioni;
- dal P.T.R.C. del Veneto approvato deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n.107 del 17 luglio 2020);
- dai Piani di livello sovracomunale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), Piani Ambientali, Piani Paesaggistici, Piano di Tutela delle Acque, ecc.) e successive modificazioni e integrazioni;

- dai vincoli e norme di tutela vigenti disposti da Leggi, Regolamenti, Piani, ecc. (si richiama in particolare gli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successive modificazioni e integrazioni; integrazione Atti di Indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008 e successive modificazioni e integrazioni; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008 e successive modificazioni e integrazioni; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007 e successive modificazioni e integrazioni; D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007, dalla classificazione degli allevamenti intensivi esistenti sul territorio comunale) e successive modificazioni e integrazioni;
- dai vincoli e norme di tutela vigenti sull'area;
- dalla legislazione e dalle norme Statali e Regionali;
- ogni altra disposizione normativa o regolamentare emanata da Enti Pubblici o gestore di servizi pubblici che influisce sulla edificabilità di un'area (Stato, Regione, Provincia, ecc.).

15

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censita ma le schede depositate in data 26.01.2005 rappresentano una distribuzione interna dei vani completamente difforme dallo stato dei luoghi.

7. 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi 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 eseguito.

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'agosto 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., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Ronchi, 6/A - Villafranca Padovana (PD)

Foglio 23

mappale 367 sub. 10

villino (cat. A/7)

Abitazione

Piano Terra

		superfici	coeff.	sup. ragg
Soggiorno	mq.	50,84	100%	50,84
Cucina	mq.	19,31	100%	19,31
Disbrigo e vano scale	mq.	2,48	100%	2,48
Servizio igienico	mq.	8,76	100%	8,76
Lavanderia	mq.	14,64	100%	14,64
Portico	mq.	43,91	30%	13,17
Scoperto esclusivo	mq.	1646,00	2%	32,92

Piano Primo

		superfici	coeff.	sup. ragg
Camera	mq.	23,10	50%	11,55
Camera	mq.	17,89	50%	8,95
Camera	mq.	23,94	50%	11,97
Servizio igienico	mq.	8,77	50%	4,39
Servizio igienico	mq.	7,99	50%	4,00
Guardaroba	mq.	6,30	50%	3,15
Disimpegno	mq.	6,74	50%	3,37

Totale superficie ragguagliata	mq.	189,49
--------------------------------	-----	--------

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.

In considerazione del diritto di abitazione in capo a [REDACTED] a seguito di provvedimento di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare trascritto in forza della sentenza del Tribunale di Padova del 13.01.2015, si ritiene di esporre due distinte valutazioni degli immobili oggetto della presente perizia, la prima valuterà la piena proprietà dell'immobile, la seconda evidenzierà invece il valore degli immobili gravati dal diritto di abitazione.

VALUTAZIONE 1: PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	189,40	€	860,00	=	€ 162.884,00
			Valore complessivo	€	162.884,00

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



ASTE GIUDIZIARIE®
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%;
- sanatoria ed aggiornamento planimetrie - euro 8'000,00;

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

18

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Sanatoria e aggiornamento planimetrie	Valore complessivo
€ 162.884,00	-15%	-€ 8.000,00	€ 130.451,40

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in complessivi euro 130'000,00 (euro centotrentamila,00) per quanto riguarda la piena proprietà.

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
[REDACTED]