

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386

e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it

C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa SILVIA SEGALINA

E.I. N. 244/2025

(Prossima Udiienza: 14/04/2026)

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 30/09/2025, cron. n. 5827/2025 Atti Giudiziari Padova, trascritto a Padova il 14/10/2025 ai nn. 9432/6930

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 31/10/2025, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 03/11/2025 del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

EI 244/2025

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 4
6-LOTTO UNICO	pag. 5
6.1-Diritto venduto	pag. 5
6.2-Ditta intestata	pag. 5
6.3-Ubicazione	pag. 5
6.4-Qualità	pag. 5
6.5-Descrizione catastale	pag. 5
6.6-Confini	pag. 5
6.7-Descrizione del lotto	pag. 5
6.8-Occupazione	pag. 8
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 8
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 9
6.11-caratteristiche energetiche	pag. 9
6.12-Provenienza	pag. 10
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 10
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 10
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 10
9-Documentazione allegata	pag. 12



1 - INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni presso l'archivio notarile di Treviso;
 - chiedeva certificato stato di famiglia del debitore;
 - eseguiva il sopralluogo in data 22/01/2026, in accordo con il debitore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 18 stampe;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.
- Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME

RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "

il seguente bene immobile in capo per l'intero al signor ██████████

Comune di Cittadella (PD) - Borgo Bassano - C. F. Foglio 30 - Mappale 1646 sub 5 - A/2 - Vani
5,5 - P.T-1"

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Cittadella - Borgo Bassano. Trattasi della piena proprietà un alloggio ad uso civile abitazione al piano primo di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra con accesso e cortile di pertinenza esclusivi, il tutto situato in via Pozzetto n. 6.

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI

BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON

RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova non sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pertanto, i beni sono univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Cittadella, sono emerse alcune discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale datata 20/10/2025 dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, che è risultata completa.

6-LOTTO UNICO

6.1 - DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2 - DITTA CATASTALE INTESTATA: [REDACTED]

[REDACTED] diritto: proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni.

6.3 - UBICAZIONE: Comune di Cittadella (PD), Borgo Bassano, via Pozzetto n. 6

6.4 - QUALITÀ: alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 115 circa) al piano primo di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra con accesso e cortile esclusivo di mq 140 circa.

6.5 - DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Cittadella (PD), Fg. 30°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
1646	5	Borgo Bassano	A/2	2	Vani 5,5	m ² 115	T-1	€ 695,93

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. sub. 1, visure storiche per immobile e planimetria catastale: all. nn. 2-3);

facente parte del fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Cittadella, Fg. 30°, mapp. 1646 di are 04.56, Ente Urbano, (cfr. estratto di mappa: all. n. 4 e, visura storica per immobile: all. n. 5).

Fa parte del lotto la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sul bene comune non censibile di cui al mapp. 1646 sub. 4 (area scoperta di mq 44) - comune ai sub. 5 e 6 (cfr. elaborato planimetrico all n. 1).

6.6 - CONFINI:

lotto di terreno: da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 1645, 1624, 352, 1647 stesso Comune e Foglio, via pozzetto;

6.7 - DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1-18.

Ubicazione del fabbricato: Cittadella, borgo Bassano, via Pozzetto n. 6, zona a nord del centro. Il fabbricato è situato all'angolo tra la SS 47 Valsugana (via pozzetto) e la SR 53

all'uscita della rotonda (foto nn. 1-2).



Descrizione generale del fabbricato:



Fabbricato bifamiliare in orizzontale su due piani fuori terra, con accessi e cortili esclusivi e separati. In comune solo una piccola area d'accesso dalla strada (foto nn. 3-4)

Il fabbricato edificato negli anni '50 del secolo scorso, con tecniche e materiali tipiche dell'epoca: muratura in laterizio, solai in travetti di cls e tavelloni, solaio di copertura con struttura in legno e laterizio, manto di copertura in coppi.

Nato come fabbricato unifamiliare, i primi anni del 2000 è stato oggetto di lavori in economia per la suddivisione in due unità con la costruzione della scala esterna, oltre a lavori interni



per diversa distribuzione.

L'area esterna, in origine in comune, è stata divisa in due cortili esclusivi, ciascuno con proprio accesso carraio e pedonale e piccola area comune aperta per l'accesso diretto dalla strada.

Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri esternamente, è stato oggetto nel 2015 di rifacimento del solo manto di copertura con l'inserimento di guaina tra tavolato e coppi. Per quanto riguarda la struttura sempre del tetto, la stessa è quella originaria e si presenta in cattive condizioni con la struttura in legno in buona parte marcita e tarlata, sono presenti tavole di legno di fortuna per sopperire quelle tarlate (cfr. foto nn. 16-17-18).

Descrizione del lotto:

alloggio al piano primo con accesso da scala esterna e area esterna esclusiva della superficie di mq 140 circa (foto nn. 5÷8), in parte pavimentata a cemento (porzione per posti auto scoperti) in parte e verde.

L'alloggio presenta la seguente COMPOSIZIONE: ingresso/corridoio (foto n. 9), soggiorno, cucina (foto n. 10), due camere, bagno (foto n. 11) e lavanderia (foto n. 12), per una superficie lorda di mq 115 circa e un'altezza interna di m. 3.00, e un terrazzo all'ingresso di mq 7,50 circa.

Nel locale bagno è presente la botola per accedere al sottotetto (foto n. 15). Si fa presente che l'alloggio è stato oggetto di recente incendio per cortocircuito.

L'alloggio presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

- pavimenti: ceramica e monocottura effetto legno;
- rivestimenti: intonaco e ceramica (bagni);
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera (foto n. 13), scuri in legno;
- porte interne: in laminato; porta d'accesso in legno (foto n. 14);
- impianto di riscaldamento: stufa a pellet (foto n. 14); sono presenti solo i corpi scaldanti in ghisa (sempre foto n. 14);
- impianto idrico: risalente all'epoca di ristrutturazione anni 2000; acqua calda è prodotta da un boiler elettrico posto nel locale bagno (foto n. 15).
- impianto elettrico: risalente all'epoca di ristrutturazione ma in cattive condizioni e non a norma.

L'alloggio si presenta in condizioni mediocri di manutenzione.



6.8-OCCUPAZIONE:

Il lotto è occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta (cfr. certificato di stato di famiglia: all. n. 6):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cittadella e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato originale è stato edificato con Pratica Edilizia n. 19/1952 del 14/11/1952 e dichiarato abitabile il 26/05/1954 (cfr. all. nn. 7-8);
- successivamente veniva ampliato così come si presenta attualmente con Pratica Edilizia n. 24/59 del 04/03/1959 (cfr. all. n. 9), mai rilasciata; si fa presente che essendo ante 1967 e trovandosi fuori il centro storico non vi era l'obbligo di presentare pratica edilizia; e comunque quella presentata risulta completa;
- in data 18/10/2001 viene presentata autorizzazione n. 01A0173 per lavori di manutenzione del fabbricato e modifica dell'accesso carraio, Pratica n. 1030/2001 (cfr. all. n. 10);
- in data 31/12/2002 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 425/2002 per "suddivisione di fabbricato unifamiliare in 2 unità e cambio di destinazione d'uso del garage", pratica n. 2070/2002, con denuncia di inizio lavori del 27/01/2003 (cfr. all. n. 11);
- successivamente, in data 11/09/2009 viene rilasciato Permesso di Costruire n. 257/2009 per "Ultimazione lavori di cui alla C.E. n. 02C0425 e variante distributiva delle destinazioni interne", pratica n. 2071/2002 (cfr. all. n. 12);
- in data 05/02/2013 viene presentata domanda di agibilità completo di tutti gli allegati e in data 30/05/2013 viene rilasciata l'attestazione di Agibilità per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 (cfr. all. n. 13);
- in data 18/05/2015 viene presentata CILA per interventi di edilizia libera relativi a "Manutenzione straordinaria per lavori di ripassatura manto di copertura", pratica n.

731/2015 (cfr. all. n. 14);

- dal confronto tra stato di fatto e quanto concessionato non risultano difformità, ad eccezione della completa chiusura del sottoscala della scala esterna che prefigura un aumento di volume; pertanto, dovrà essere ripristinata come da progetto.

Si prevedono € 2.000 circa di spese compreso regolare smaltimento materiali. Di tale spesa si terrà conto nella valutazione di stima.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie non risultano aggiornate per quanto riguarda solo la destinazione diversa dei locali come da ultimo permesso n. 257/2009. Si ritiene non necessaria la presentazione di nuova planimetria in quanto, come da Circolare n. 2/2010 dell'agenzia del Territorio, non sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione se tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e, quindi, della rendita.

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi approvato del comune di Cittadella, l'area in oggetto è classificata in "Z.T.O. C3 - Residenziali nei nuclei" per la quale valgono le norme di cui all'art. 106 delle N.T.O.

Si **precisa**, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

L'alloggio, come da APE allegato alla domanda di Agibilità, si colloca in classe "G" alla data del 05/02/2013. Allo stato attuale, a seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale e all'interno dell'unità, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, gli attuali serramenti e impiantistica così come precedentemente descritti, si ritiene che l'unità abitativa si collochi anche ad oggi in classe energetica "G".



6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto è pervenuto al debitore per i diritti di piena proprietà in regime separazione dei beni con atto di compravendita del 22/11/2002 n. 173214/15310 di rep. a rogito Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (cfr. all. n. 15) registrato a Castelfranco Veneto il 09/12/2002 al n. 1284 serie 1V e trascritto a Bassano del Grappa il 10/12/2002 ai nn. 12333/9738 [REDACTED]

- [REDACTED] era proprietario del terreno su cui è stato edificato il fabbricato da prima del ventennio.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 16)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [REDACTED] R.P. del 14 ottobre 2025

a favore: [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo: pignoramento immobili del 30/09/2025, cron. n. [REDACTED] rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. [REDACTED] R.P. 3 luglio 2025 (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro [REDACTED]

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova n. [REDACTED] 25/06/2025 per € 150.000,00;

somma complessiva iscritta: € 164.648,93;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in

generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

STIMA

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguito valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

superficie commerciale:

- | | | |
|----------------------|--------------------|-----------|
| - alloggio | mq 115,00 x 1,00 = | mq 115,00 |
| - terrazzo | mq 7,50 x 0,20 = | mq 1,50 |
| - cortile esclusivo: | mq 140,00 x 0,03 = | mq 4,20 |

sommano: **mq 120,70**

Coefficiente di vetustà, tipologia e stato di fatto:

edificio di più di 60 anni, tipo economico, stato di fatto abitazione: mediocre: 0,40

superficie ragguagliata: mq 120,70 x 0,40 = mq 48,28

valutazione unitaria a nuovo - stessa tipologia: €/mq 1.500,00

Stima del lotto:

€/mq 1.500,00 x mq 48,28 = € 72.420,00

Arrotontabili a

€ 72.000,00

(diconsi Euro settantaduemilavirgolazero)

A detrarre:

spesa per la regolarizzazione edilizia:	- €	2.000,00
riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi (come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto)	- €	10.500,00
restano	€	59.500,00

(diconsi Euro cinquantanovemilacinquecentovirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 23 febbraio 2026

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOTOGRAFICO: foto nn. 1÷18

ALL. N. 1: elenco subalterni ed elaborato planimetrico

ALL. NN. 2-3: visura storica per immobile e planimetria catastale

ALL. N. 4: estratto di mappa;

ALL. N. 5: visura storica ai terreni;

ALL. N. 6: certificato stato di famiglia

ALL. NN. 7÷14: Regolarità edilizia;

ALL. N. 15: atto di provenienza dei beni

ALL. N. 16: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 19/02/2026