

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 35/2025**

(G.E. dott. Giovanni Amenduni – prossima udienza 01.10.2025)

Promossa da:

Contro:

Custode: Not. Emanuela Lo Buono

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA****AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 11.-B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati

## SOMMARIO

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>3</b>
0.1.- Incarico e quesito .....	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali .....	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita .....	4
<b>1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>5</b>
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati .....	5
1.3.- Confini .....	6
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO .....</b>	<b>6</b>
2.1.- Trascrizioni .....	6
2.2.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza .....	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale.....	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	8
<b>3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
3.1.- Edificio in generale .....	8
3.2.- Appartamento sub 4 .....	9
3.3.- Cantina annessa all'abitazione.....	10
<b>4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>11</b>
4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	11
4.2.- Provvedimenti di assenso .....	11
4.3.- Difformità riscontrate .....	12
4.4.- Sicurezza e salute .....	13
<b>5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE .....</b>	<b>14</b>
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione .....	14
5.2.- Stato attuale di occupazione .....	14
<b>6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>14</b>
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale .....	14
6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	15
6.2.- Stima .....	15
<b>7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>16</b>
<b>8.- ALLEGATI.....</b>	<b>17</b>

## 0.- PREMESSE

### 0.1.- Incarico e quesito

In data 04/03/2025 al sottoscritto ing. Rinaldo Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;
- Descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (...) accertando:
- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);
  - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)
  - il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  - l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
  - la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  - 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;
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)

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

## 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Poiché la debitrice è risultata irreperibile, il Custode ha provveduto a organizzare, previa autorizzazione, un accesso forzoso per il 14.04.2025, giorno nel quale l'accesso è effettivamente avvenuto.

Il Creditore è stato avvisato dallo scrivente, mediante e-mail all'avv.

## 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

**Pignoramento immobiliare** notificato mediante deposito alla Casa Comunale di Padova il 09.01.2025 per un credito di € 126.807,08 oltre a interessi e spese a favore della

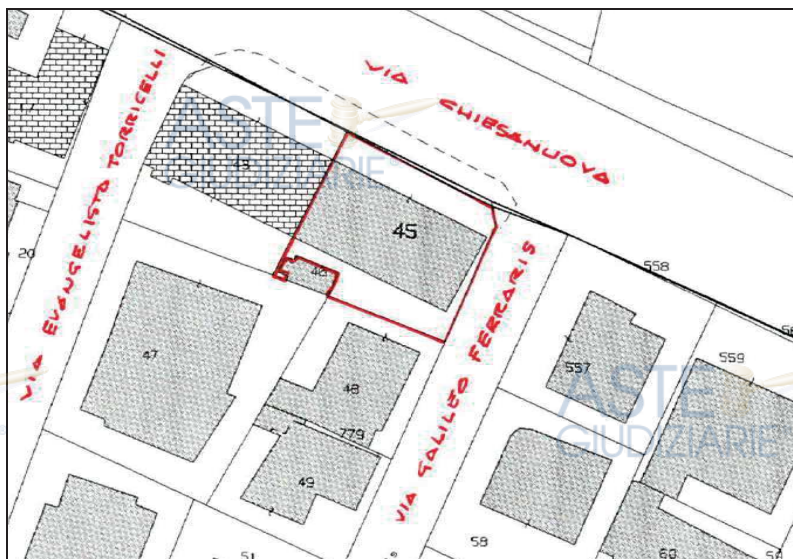
sul seguente bene: Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Foglio 97, Mapp. 45, Sub 4, Cat. A/3, Vani 5, Via Chiesanuova 121, Piano T-1, Rendita catastale € 748,86 (già identificato come Sez. urbana B, Foglio 12, Mapp. 417, Sub 4).-

**Istanza di vendita** depositata il 27.02.2025 sul bene indicato nell'atto di pignoramento.



## 1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

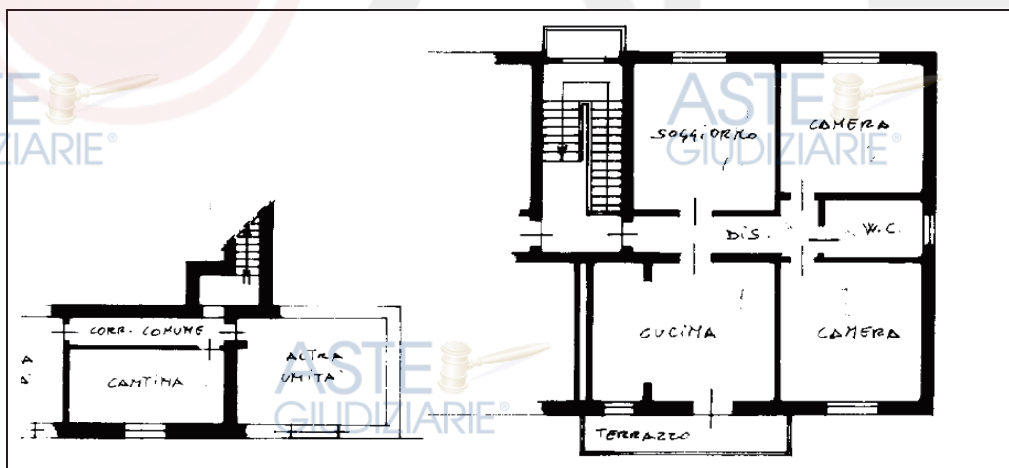
## 1.1.- Catasto Terreni



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
97	45	E.U.	--	360	--	--

## 1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Padova partita intestata a:  
Foglio 97 Mappale 45 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	Z.C.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
4	Via Chiesanuova 121	T-1	2	A/3	5	5 vani	Totale: 100 m²: escluse aree scoperte 98 m²	748,86

## 1.3.- Confini

<b>Confini abitazione</b>	a Nord	Spazio su via Chiesanuova
	ad Est	Spazio su via G. Ferraris
	a Sud	Spazio su scoperto comune
	a Ovest	Scala comune e altra u.i.
<b>Confini del condominio (mapp. 45 C.T.)</b>	a Nord	Via Chiesanuova
	ad Est	Via Galileo Ferraris
	a Sud	Mappali 46, 47 e 48 CT
	a Ovest	Mappale 45 CT

## 2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 04.04.2025)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, al 20.02.2025 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sul bene pignorato era la seguente:

### 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** il bene in esame apparteneva a che l'aveva ottenuto nel modo seguente:

- in data 08.05.1998 tramite atto di **compravendita** rep. 59747-7747 not. Aprico Piergiorgio trascritto il 29.05.1998 al n. 10028 di formalità l'appartamento e pertinenze furono acquistati da per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;
- In data 04.12.2002 mediante dichiarazione di **successione** di deceduta il devoluta per testamento n° 1709 vol.13 trascritto c/o Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova il 12.04.2003 al n. 10617, il bene passò a per l'intero;
- In data 09.04.2004 mediante verbale di **Pubblicazione di testamento** olografo di deceduto il .- n° 77867 rep., raccolta n. 10057 not. Aprico Piergiorgio di Padova, trascritto il 22.04.2004, registrato a Padova il 22.04.2004 al n. 2011 Atti Pubblici e poi in data 10.09.2004 mediante **dichiarazione di successione** presentata all'Ufficio del Registro di Padova al n° 947 vol. 15 e trascritta il 23.09.2004 al n 24849 di formalità, a favore di (nipote), per la piena proprietà.

2.1.2.- Si rileva **Accettazione tacita di eredità**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova il 20.02.2025 al n. 4176 di formalità.-

2.1.3.- Si rileva **Accettazione tacita di eredità**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova il 20.02.2025 al n. 4177 di formalità.-

2.1.4.- In data 07.06.2006 mediante atto di **compravendita** n° 53637/17542 rep. not. Fatigati Diomede di Padova, ivi trascritto il



05.07.2006 al n. 20532, il bene passò per l'intero all'esecutata

2.1.5 - In data 19.09.2024 ai nn. 34803-24823 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3, a favore di

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.04.2025 (in Allegato 3) ha evidenziato la seguente ulteriore trascrizione:

2.1.6 - In data 20.02.2025 ai nn. 5958-4180 fu trascritto un **secondo pignoramento** sullo stesso immobile, sempre a favore di (vedi la nota di trascrizione in Allegato 4)

## 2.2.- Iscrizioni

A carico della dante causa non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico dell'esecutata vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 05.07.2006 al n. 9520, in seguito a **mutuo** per € 155.000,00 in data 07.06.2006 n° 53638/17543 rep. not. Fatigati Diomede fu iscritta **ipoteca** per € 310.000,00 a favore della a carico di

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.04.2025 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

## 2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.4, trascritto a Padova il 05.07.2006 ai nn. 37009-20532.

La nota si trova in Allegato 5 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

## 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'edificio, costituito da tre appartamenti e un esercizio pubblico, non costituisce un condominio. Infatti con la recente riforma di questo istituto l'art. 1129 c.c. è stato modificato come segue:

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

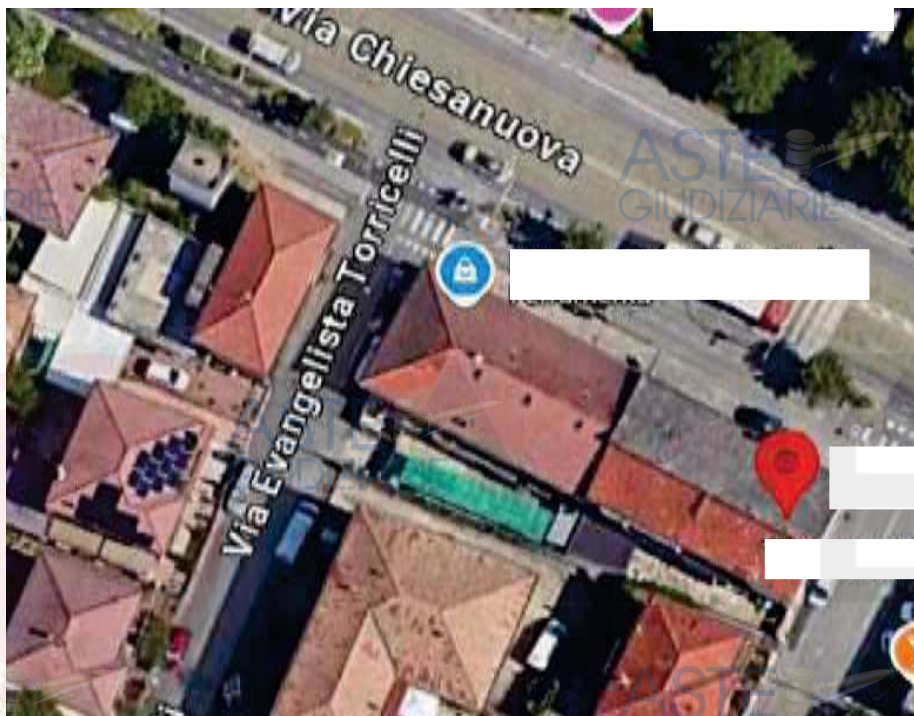


## 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dall'estratto per riassunto in Allegato 6 risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio a Padova in data 17.11.2007 scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni**.-

## 3.- DESCRIZIONE

### 3.1.- Edificio in generale



#### 3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Padova, in via Chiesanuova 121, in posizione periferica a 4 Km circa dalla sede municipale.

#### 3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale agli anni '50 del secolo scorso (il permesso di abitabilità è del 1955) e quindi non rispetta le condizioni di isolamento richieste dalla L. 373/76; le sue condizioni generali di conservazione sono tuttavia discrete.

Consta di un esercizio pubblico (pizzeria) e tre appartamenti distribuiti su due piani. Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento, copertura in coppi alla veneta per una falda, re per l'altra in tegole cementizie, gronde e pluviali in Rame. Ingresso comune con pavimento in palladiana, pareti intonacate e tinteggiate (con colori lavabili nella parte inferiore) portone in massello di abete mordenzato con specchiature in vetro smerigliato; scala condominiale rivestita in granigliato con parapetto in acciaio verniciato e corrimano in massello di legno.



**3.2.- Appartamento sub 4****3.2.1.- Ubicazione**

L'appartamento in esame si trova al primo piano sulla sinistra salendo al pianerottolo, e occupa la parte Est di quel piano.

**3.2.2.- Consistenza**

Consta di ingresso/disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, balcone, due camere e bagno, per una superficie commerciale lorda complessiva di **88 mq** circa (ragguagliando il balcone al 30% della sua superficie effettiva) e un'altezza di m. 3,06 – vedi computo in Allegato 15.

**3.2.3.- Dotazione di impianti**

Dispone di citofono, pompa di calore 'split' ubicata nel corridoio d'ingresso (foto 24) e riscaldamento autonomo a metano (foto 21-23), con caldaia pensile del tipo a condensazione, distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: normale; gli impianti risultano aggiornati.*

**3.2.4.- Finiture**

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento di ingresso e cucina è in palladiana, nel soggiorno e nelle due camere da letto è in *parquet* di rovere. Il bagno ha pavimento in grès 10x20 così come il balcone, e inoltre pareti rivestite in ceramiche 15x15 sino a m. 1,60. Nella cucina sono rivestite le pareti del cucinino, in ceramiche 15x15.



Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria tradizionale.

Gli infissi esterni sono in abete verniciato con vetri semplici e controfinestre in Alluminio anodizzato dotate di vetrocamera da 1 cm. con distanziatore; gli avvolgibili sono essi pure in abete verniciato. Gli infissi interni sono in massello di abete verniciato con specchiature in compensato o vetro; il portoncino di ingresso è tamburato e impiallacciato in rovere, con controporta in Alluminio anodizzato e vetro. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture:* livello normale, finiture datate ma ancora in condizioni discrete

### 3.3.- Cantina annessa all'abitazione



#### 3.3.1.- Ubicazione e consistenza

La cantinola si trova al piano seminterrato ed è alta m.1,90 appena. La sua superficie lorda è di 16 mq; trattandosi di pertinenza non comunicante, questi vanno ragguagliati con un coefficiente 0,3 a **5 mq** lordi commerciali (vedi computo in Allegato 15)

Complessivamente quindi  $(88 + 5 =)$  **93 mq** lordi commerciali (nella visura catastale ne sono indicati 98).

#### 3.3.2.- Caratteristiche

La cantinola (foto 7-8) ha pareti intonacate, solaio in travi Varese al grezzo, pavimento in cemento liscio, porta a griglia in listelli di abete verniciato e una finestrella pure in abete verniciato con vetri semplici; dispone di luce elettrica.

## 4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

### 4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 9, negli strumenti urbanistici del Comune di Padova l'immobile è inserito nelle seguenti zone:

l'area così descritta in Catasto Terreni, FOGLIO 97 MAPPALE 45:

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

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ;
- RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO ALLARGATA SIR;
- PARzialmente RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO RISTRETTA SIR;
- RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

*Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18 e 37 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente. Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 14/04/2025, esecutiva, è stata adottata la variante n. 86 al Piano degli Interventi vigente, che ha modificato gli articoli 6,14,15,33,34,35 delle Norme Tecniche Operative; l'adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia così come previste dall'art. 29 della LRV 11/2004;*

**2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova,** approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI;
- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;
- AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE NELLA CITTÀ CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE;
- AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE NELLA CITTÀ CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2.3 delle N.T.A. del P.A.T.

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

**3) sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)** approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (P2);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

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

### 4.2.- Provvedimenti di assenso

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova:



1. In data 20.04.1953 fu rilasciata a la licenza edilizia n. 393/53 (elaborati grafici in Allegato 10) poi rinnovata in data 24.02.1955 (in Allegato 11)
2. In data 14.09.1956 fu rilasciato il permesso di abitabilità per l'intero edificio (in Allegato 12)

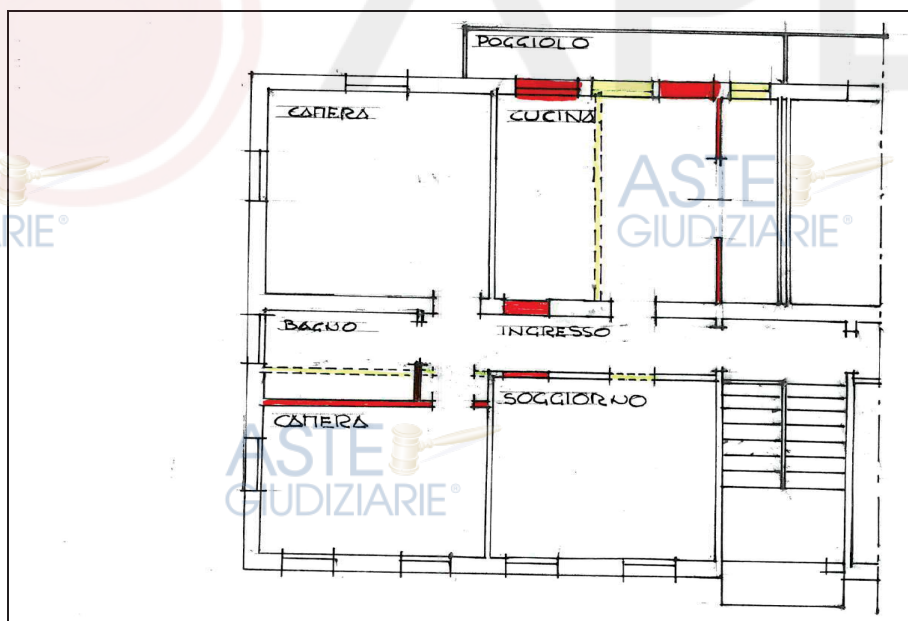
#### 4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che per l'unità immobiliare in esame riguardano:

- A) diversa distribuzione interna
- B) difformità forometriche per le finestrate
- C) la presenza della cantinola, non prevista in progetto

Tali difformità sicuramente risalgono all'epoca della costruzione: esse infatti sono già indicate sulla tavola di progetto con alcuni schizzi a matita, apposti sicuramente il funzionario comunale che ha esaminato l'immobile per il rilascio del permesso di abitabilità, così come si usava allora.

La planimetria catastale invece corrisponde allo stato effettivo dei luoghi, con la sola, modesta eccezione del varco di apertura tra cucina e cucinino, che è rappresentato più grande di quanto non lo sia in realtà.



- Le difformità sub A) sono opere interne, facilmente sanabili mediante una SCIA, che può essere presentata autonomamente dal nuovo proprietario.
- Le difformità sub B) sono pure facilmente sanabili, ma trattandosi di parti comuni la sanatoria dovrebbe essere fatta in comune dai comproprietari; tanto più che la difformità maggiore (che, tagliando un angolo dell'edificio, comporta anche una lieve riduzione del volume edificato) si trova nella pizzeria al pianterreno

- Le cantinole al seminterrato comportano un innalzamento di quota del piano terra, e quindi un lieve incremento di volume dell'intero edificio. Anche questo incremento va quindi sanato dai proprietari nel loro insieme.

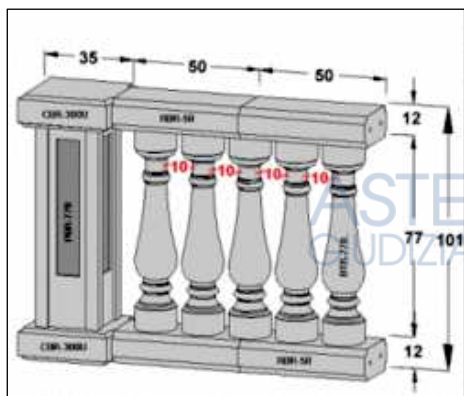
Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di **€ 4.500,00** che comprendono sanzione minima e spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) per le difformità sub A), la quota parte di sanzione, oneri e costi per le difformità sub B) e C) *nonché l'aggiornamento catastale* per la lieve difformità riscontrata, che è richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto<sup>1</sup>.-

#### 4.4.- Sicurezza e salute

Si è riscontrato che il poggiatesta ha un parapetto alto 90 cm, misura normale quando l'immobile è stato costruito ma oggi inferiore a quanto consentito.

Oggi infatti la normativa italiana prevede quanto segue:

- Altezza:** i parapetti devono essere alti almeno 1 metro dal piano di pavimento - sicurezza luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/08 - all. IV p.to 1.7.2.1.2) - superamento barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n. 236).
- Sporgenze sulla parte interna:** non devono presentare nella parte interna sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalcamento da parte dei bambini.
- Dimensione massima dei vuoti:** deve essere fissato in modo da impedire il passaggio di oggetti; non devono lasciar passare una sfera di 10 cm di diametro - superamento barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n. 236) solo per gli spazi pubblici.



- Resistenza alla spinta orizzontale:** i parapetti devono essere in grado di resistere ad una spinta orizzontale secondo D.M. 14/01/2008 applicata alla quota del bordo superiore.

- Parapetti in acciaio:** certificazione secondo UNI EN 1090.

Anche Il D. M. 14/6/1989, contenente le "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici ai fini del superamento o della eliminazione delle barriere architettoniche" al

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

punto 8.1.3, relativo alla protezione degli infissi esterni, si può leggere che "il parapetto deve essere almeno di 100 cm" ed inoltre al punto 8.1.10, riguardante le scale, che

*"il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10".*

Queste norme tuttavia non si applicano al preesistente, e quindi gli immobili realizzati prima della loro entrata in vigore possono essere normalmente compravenduti. Un obbligo di adeguamento immediato sussiste solo nelle situazioni seguenti:

- A) In caso di **ristrutturazione** (fattispecie di cui all'art.1 del D.M.) per dislivelli di 2 metri o superiori;
- B) Per le parti comuni se il condominio è "**luogo di lavoro**" per un dipendente (portiere, lavascale ecc.). In questo caso per dislivelli superiori a 1 metro è obbligatorio, dal 1955, un parapetto alto almeno 100 cm.;
- C) Se nell'unità immobiliare vengono ospitati lavoratori stabili (**studi, uffici, laboratori** ecc.) o anche occasionali (badanti, collaboratori domestici ecc.); in questo caso è obbligato il condomino datore di lavoro.

Se infine, oltre a residenti e visitatori, vi sono solo **lavoratori in appalto**, il proprietario (amministratore o condomino) non è obbligato "a priori", ma è tenuto responsabile in caso di caduta con danni alla persona.

## 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

### 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

### 5.2.- Stato attuale di occupazione

L'immobile è completamente arredato (vedi foto in Allegato 18) ma la proprietà è risultata irreperibile; esso pertanto va considerato libero.

## 6.- VALUTAZIONE

### 6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

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

*nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

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

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



Lo scrivente in data 25.07.2025 ha inviato la email di richiesta in Allegato 15, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta. In data 30.07.2025 Astalegale ha risposto con la email in Allegato 16, che contiene dati dei quali il sottoscritto ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

### 6.1.- Criteri seguiti nella stima

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

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

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

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

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

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

*"Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **specificando quella commerciale**; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

### 6.2.- Stima

- La *superficie commerciale* del bene preso in considerazione è computata nel precedente capitolo 3, punto 3.2.2.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 17) per il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di Padova zona D1 sottozona 4 e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.100 a €/mq 1.500

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte ubicazione nella parte di zona più vicina al centro di Padova e qualità edilizia complessivamente discreta a seguito probabilmente di restauri; e d'altra parte vetustà notevole, assenza di garage – benché nella zona parcheggiare non sia difficile – e necessità di una pratica di condono)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene già conto quanto sopra esposto, e inoltre della quota di proprietà sulle parti comuni:

- €/mq 1.000,00 (per mq 93 ragguagliati)

A tale valore vanno apportate le correzioni seguenti:

- per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
- per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0% (l'età dell'immobile è superiore alla media degli immobili usati nella zona, ma il suo stato manutentivo è equivalente a quello medio);
- per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile risulta libero da persone);
- per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
- per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Appartamento e cantina ragguagliata	93	1.000,00	93.000,00	
f	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>93.000,00</b>
g	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				0,00
h	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-4.500,00
i	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-13.275,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>75.225,00</b>

arrotondabili a **€ 75.200,00** che rappresentano quindi il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

## 7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
*"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."*

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta ma appartamento all'ultimo piano, quindi superfici disperdenti estese rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nei primi anni '50 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** assente
4. **Infissi esterni:** con vetri semplici e controfinestre in Alluminio anodizzato dotate di vetrocamera da 1 cm. con distanziatore
5. **Impianto di riscaldamento:** Autonomo a Metano, con caldaietta pensile del tipo a condensazione, distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla stessa caldaietta
7. **Impianti di raffrescamento:** pompa di calore 'split' ubicata nel corridoio d'ingresso
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

## 8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure ai RR.II.
4. Nuovo pignoramento
5. Titolo di proprietà;
6. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
7. Ubicazione dell'immobile
8. Foto satellitare;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Elaborati grafici relativi alla Licenza edilizia n 393/53 del 20.04.1953
11. Rinnovo in data 24.02.1955
12. Permesso di abitabilità del 14.09.1956
13. Tavola comparativa;
14. Computo delle aree;
15. e-mail ad Astalegale
16. Dati forniti da Astalegale
17. Valori OMI per la zona
18. n° 24 fotografie.

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

Padova 27.08.2025

Il C.T.U.

(ing. Rinaldo Pietrogrande)