



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare n. 353 / 2024****Giudice Esecuzione : Dr.ssa S. Segalina****Custode : Notaio Dr.ssa A. Cuomo**

promossa da: contro:

/

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA - AGGIORNAMENTO****CREDITORE PROCEDENTE:****DEBITORE:**

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 16-12-2024, rep. n. 6855 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 17-12-2024 ai nn. 48104 RG 34164 RP.

**1 – PREMESSA DEL C.T.U.**

La presente relazione annulla e sostituisce quella depositata il 19-05-2025 data la necessità di approfondire e chiarire la regolarità edilizia dell'appartamento pignorato.

Erano emerse, successivamente a tale deposito, delle incongruenze tra la documentazione formale (tavole di progetto, planimetrie catastali, Autorizzazione per Abitabilità) e lo stato di fatto dei locali (in particolare l'altezza interna dei locali e la destinazione d'uso) che hanno richiesto un approfondimento di questi aspetti.

Vengono, quindi, riprese in questa sede tutte le descrizioni precedentemente esposte (perché tuttora valide) e vengono aggiunte le informazioni reperite ai fini della regolarità edilizia.



2 – INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'III.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato

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 ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edifica-

zione 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.

3 – ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

4 – ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

“1/1 di piena proprietà di

Comune di Padova

NCEU – Foglio 42 – mappale 111 sub 85 – categoria A2 – 5 vani – via tiziano aspetti nr. 269”

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:

a – identificazione catastale del bene

LOTTO UNICO	PADOVA, via Tiziano Aspetti 269 Appartamento al piano 1° di un fabbricato condominiale; superficie commerciale mq 74 ca.
--------------------	---

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà – quota di 1/1**ATTUALE PROPRIETARIA:****5 – DESCRIZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Padova				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
42	111	84	2		A/2	3	5 vani	74 mq	787,60	Via Tiziano Aspetti 269 Piano 1

come da visura storica per immobile **(all. 1)** e planimetria catastale **(all. 2)**.

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 42, Particella 111, Ente Urbano, superficie mq 1.490

Fabbricato Facenti parte del fabbricato eretto sull'area distinta al:

come da visura storica per immobile **(all. 3)** ed estratto di mappa Catasto Terreni **(all. 4)**.

6 – CONFINI

Catasto Fabbricati: N – sottoportico condominiale verso via A. da Forlì, E –

e vano scala condominiale, S – vano scala condominiale, O – e Condo-
minio adiacente.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via A.

da Forlì, particella 112, via F. Lippi.

7 – ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – CLASSE G**SCADUTO IL 28-02-2023**

L'appartamento rientra in **classe "G"** ma l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) è scaduto il 28-02-2023 (all. 5); appare opportuno precisare che tale Attestato identifica ancora l'appartamento in questione con l'identificazione catastale (Sez. A, Foglio 13, Particella 766, sub 21) precedente all'attuale (Foglio 42, Particella 111, sub 84).

L'appartamento, pertanto, è formalmente privo della Certificazione Energetica ma le caratteristiche costruttive principali, immutate rispetto a quelle della Certificazione Energetica scaduta, così sintetizzabili:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno e vetro semplice, senza vetrocamera o controfinestre;

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

lasciano prevedere una classificazione immutata dal punto di vista energetico.

8 – DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Si tratta di un appartamento al Primo piano in un condominio di sette piani fuori-terra e complessivi 21 appartamenti, oltre ad alcuni negozi e garages.

All'appartamento in questione non è abbinato nessun garage.

Il fabbricato sorge nella zona Nord del quartiere Arcella (fermata SAN CARLO della linea 1 del tram) che è completamente urbanizzata e dotata di negozi e servizi di ogni tipo.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO – IMPIANTISTICA CONDOMINIALE

Il fabbricato è stato costruito ai primi degli anni '60 ed i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finitura esterna in muratura faccia a vista.

Non vi sono spazi verdi comuni ed una area asfaltata prospiciente l'ingresso condominiale funge da parcheggio comune per i veicoli.

La scala interna "B" (senza ascensore) è in marmo, come i corridoi comuni ed i pianerottoli.

L'impianto di riscaldamento è centrale.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del fabbricato sono discrete.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale (all. 2); l'appartamento, sinteticamente, comprende: ingresso, studio, salotto, cucina, camera, ripostiglio e bagno finestrato.

L'altezza interna dei locali (mt 2,55 ca.) non corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale (mt 2,70).

Tutte le finestre dell'appartamento prospettano nel sottoportico Nord del fabbricato (vedi foto 2).

La superficie lorde (e commerciale) dell'appartamento ammonta a mq 74 ca. e, come anticipato, non c'è garage; la zona, tuttavia, non presenta particolari problemi di parcheggio.

L'appartamento ha goduto recentemente di qualche intervento di ammodernamento:

1. è stato rinnovato il bagno: sanitari, pavimentazione e rivestimento con piastrelle ceramiche e serramento apribile;
2. è stata rinnovata la cucina: pavimentazione e rivestimento con piastrelle ceramiche;
3. è stato installato un portoncino d'ingresso blindato;
4. sono state sostituite tutte le porte interne, ora in legno liscio tamburato e verniciato;
5. sono stati sostituiti i radiatori (ora in tubolari d'acciaio).

Sono rimasti originali i serramenti, in legno e vetro semplice, gli avvolgibili in legno ed i pavimenti in palladiana di ingresso, corridoio, soggiorno, camera e studio; le pareti sono tinteggiate con tinta semi-lavabile.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono buone.

b – corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene dei beni fra:

1. atto di pignoramento
2. istanza di vendita

3. risultanze catastali**4. stato di fatto**

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

c – stato di possesso del bene**9 – OCCUPATO DALL'ESECUTATA**

L'immobile è occupato dall'esecutata stessa e dalla sua famiglia; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

d – regime patrimoniale tra coniugi all'acquisto ed al pignoramento, formalità, vincoli, oneri, obbligazioni, servitù, convenzioni ecc.

1. provenienza;
2. regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento;
3. 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);
4. vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
5. vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

10 – PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

I beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutata, coniugata in regime di separazione dei



beni, per acquisto da

(atto del 22-02-2022 n. 13428/12130 rep. Notaio Carlo Martucci, trascrit-

to a Padova il 25-02-2022 ai nn. 7300 RG e 4913 RP) – **(all. 6)**

A questa era pervenuto per acquisto da



(atto del 27-03-2013 n. 2634/1562 rep. Notaio Fi-

lippo Rampazzo, trascritto a Padova il 05-04-2013 ai nn. 11686 RG e 7796 RP).

A questa era pervenuto per acquisto da

(atto del 05-07-1977 n. 377046 rep.



Notaio Armando Crivellari, trascritto a Padova il 07-07-1977 ai nn. 10379 RG e 8138 RP).



e – formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

11 – CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7302 R.G. e 1300 R.P. del 25 febbraio 2022

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca a garanzia della concessione di mutuo fondiario per somma capitale di Euro 115.000, somma totale di Euro 230.000.

nn. 48104 R.G. e 34164 R.P. del 17 dicembre 2024

a favore:

a carico:

titolo: verbale di pignoramento immobili del 16-12-2024, rep. 6855/2024 Ufficiali Giudiziari Tribunale di Padova.

f – regolarità edilizia ed urbanistica del bene

11 – REGOLARITÀ EDILIZIA – NO





A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con Permesso di Costruzione del 11-10-1961, Prot. n. 20228 Reg. n. 826;
- che è stata rilasciata l'8-01-1963 l'Autorizzazione per Abitabilità Prot. n. 35561, Reg. n. 701 (all. 7);
- che sono state successivamente apportate modifiche interne per regolarizzare le quali è stata presentata la C.I.L.A. n. 1637 del 21-04-2021 (all. 8).

Gli ulteriori accertamenti anticipati in premessa hanno, tuttavia, evidenziato la non corrispondenza tra la documentazione appena elencate (formalmente corretta) con lo stato di fatto dei locali; ciò impedisce di concludere per una piena regolarità edilizia dell'appartamento pignorato.

Dalla documentazione elencata era stata dedotta la regolarità edilizia e l'indicazione di altezza interna di mt 2,70 era stata interpretata come un mero errore del tecnico che aveva presentato la planimetria catastale aggiornata, anche perché il fabbricato presenta un intero fronte-strada di appartamenti (incorniciati con tratteggio GIALLO) accomunati dalla stessa altezza interna (mt 2,55 ca.), invariata sin dall'epoca della costruzione (1961-62).

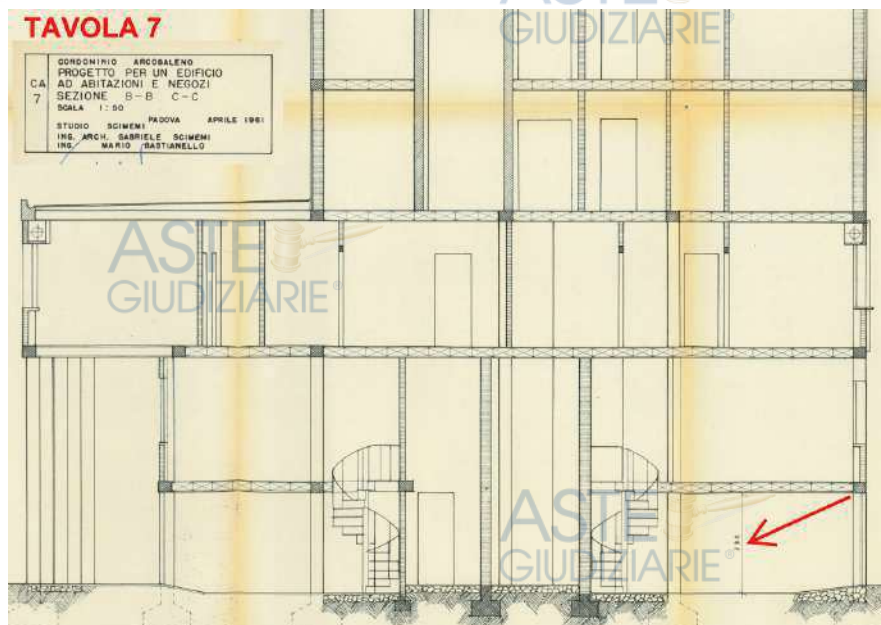


A seguito di un successivo incontro (26-02-2026) con i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata), la consultazione della documentazione ha portato ad una ricostruzione degli

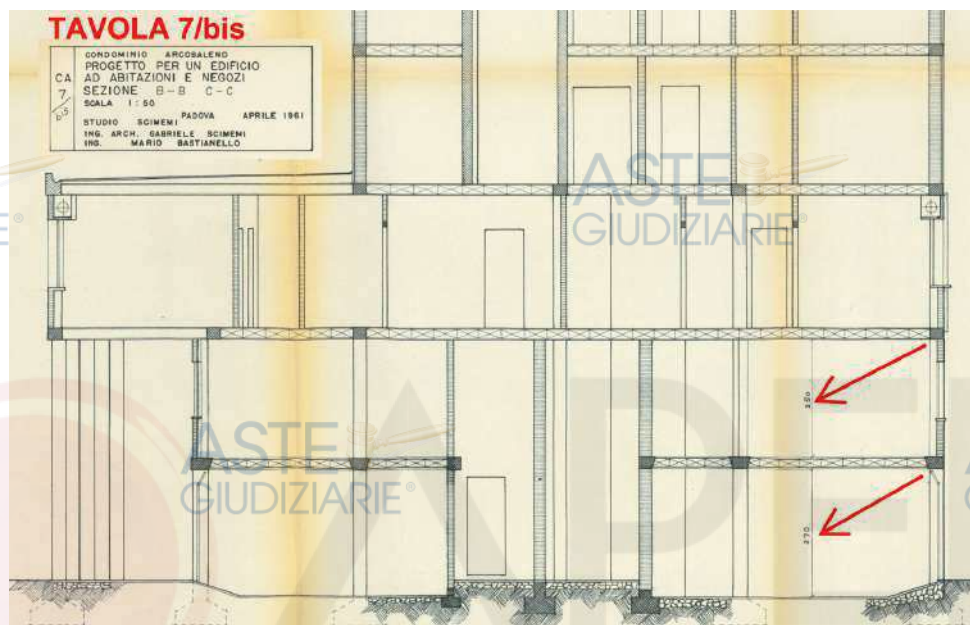


eventi che può essere descritta e sintetizzata come segue (si vedano le tavole originali di progetto risalenti al 1961).

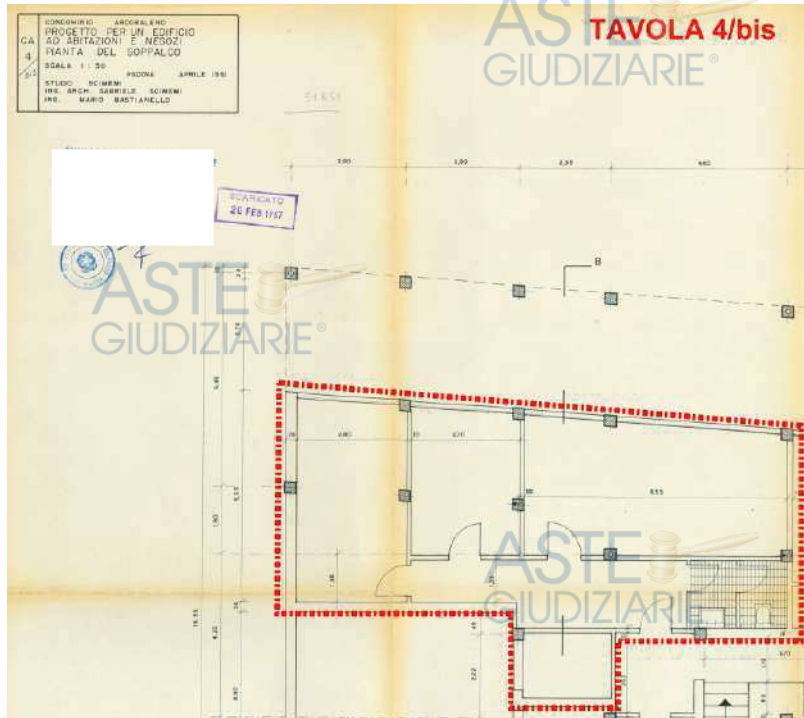
1. Nel progetto originale (tavole 4 e 7) erano previsti, al piano Terra, una serie di garages (altezza interna mt 2,30), ciascuno collegato (con una scala a chiocciola) ad un soprastante ripostiglio (altezza interna non indicata in progetto) al piano denominato soppalco.



2. Il parere negativo espresso, all'epoca, dai Vigili del Fuoco verso questa soluzione aveva portato a modificare il progetto (eliminando le scale a chiocciola e la inter-comunicazione di ogni garage col soprastante ripostiglio al piano soppalco).
3. Erano state, inoltre, variate l'altezza interna (aumentata a mt 2,70) dei garages al piano Terra e l'altezza interna (ridotta a mt 2,50) dei ripostigli al piano-soppalco (tavola 7/bis).



4. In quest'ultimo piano-soppalco, infine, non essendo più ogni singolo ripostiglio vincolato al sottostante garage, gli spazi erano stati redistribuiti in modo da creare delle unità immobiliari che, pur presentandosi in tutto e per tutto simili ad appartamenti (per superficie e distribuzione dei locali, presenza di un bagno, finiture ed impiantistica) non avevano l'altezza interna minima (mt 2,80 all'epoca – mt 2,70 oggi) per essere classificati come tali (il tratteggio rosso individua i locali in questione – tavola 4/bis, vedi pagina successiva);
5. **Le unità immobiliari così realizzate hanno mantenuto, in sintesi, l'altezza interna e la destinazione d'uso di ripostiglio (o vano accessorio)**, pur se realizzate con tutte le caratteristiche di un normale appartamento; la destinazione d'uso dei locali non compare nella tavola 4/bis ma compare, invece, nella tavola della C.I.L.A. prima citata (all. 8).



Le ricerche documentali effettuate dallo scrivente hanno poi definitivamente accertato che la planimetria catastale d'impianto del 1962 (all. 9) accatastava l'unità in questione come appartamento, ma l'altezza interna veniva erroneamente indicata in mt 2,75.

La conclusione cui si perviene, sulla base della documentazione disponibile e della ricostruzione "a posteriori" dell'iter progettuale-burocratico percorso, è che l'appartamento in questione, pur se formalmente dotato, sin dalla costruzione, dell'Autorizzazione per Abitabilità, **non è regolare dal punto di vista edilizio, perché:**

- nel 1961/62 è stata, di fatto, realizzata dall'impresa costruttrice una Variante in corso d'opera mai, però, formalizzata come tale;



- nella C.I.L.A. del 2021, infine, è stata effettuata dal tecnico incaricato un'attribuzione della destinazione d'uso dei locali (residenziale) non esistente in precedenza.

h – sanabilità delle opere abusive ed eventuali costi

1. sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – costi;
2. eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata), stato del procedimento, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
3. istanza di condono da parte dell'aggiudicatario, immobili pignorati nelle condizioni previste:
4. dall'articolo 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 – costi;
5. dall'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – costi;

12 – CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI – SÌ

La regolarizzabilità della situazione descritta è stata oggetto di ripetuti approfondimenti sia con l'Agenzia delle Entrate che con l'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata), trattandosi di un caso veramente anomalo.

Riportando, per ipotesi, l'unità immobiliare alla sua destinazione d'uso originale (ripostiglio) sarebbe ripristinata la regolarità edilizia; ma quest'ultima conclusione contrasta con la classe A/2 (Abitazioni di tipo civile) attribuita dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Sarebbe, cioè, necessario riaccatastare l'unità come C/2 (Magazzini e locali di deposito) con conseguente deprezzamento dell'unità stessa, ma l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati è di permettere questo declassamento solo previa documentata demolizione della cucina, del bagno e delle relative tubazioni di scarico.

Per mantenere, più realisticamente, l'attuale destinazione residenziale, le indicazioni raccolte dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono pareri preventivi, perché le interpretazioni sul punto in questione non sono sempre univoche, anche sull'importo di una eventuale sanzione.

In sostanza, solo una vera e propria istruttoria formale, che lo scrivente CTU non ha titolo per

avviare, condurrebbe ad una conclusione univoca sia sulla regolarizzabilità della situazione che sull'eventuale sanzione.

REGOLARIZZABILITÀ

In sintesi, gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di tolleranza edilizia, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 (introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 e convertito dalla legge n. 105 del 2024), sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore, previo accertamento dei presupposti citati.

Inoltre, ai fini dell'abitabilità dei locali, allo stato normativo attuale ed ai sensi dell'art. 24 comma 5-bis del DPR 380/2001:

“... nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari residenziali, ai fini della certificazione delle condizioni di agibilità e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nell'ipotesi di locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri... omissis”

A parere dello scrivente CTU l'appartamento in questione, con altezza interna di mt 2,55, rispetta i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (rapporti aero-illuminanti, riscontri d'aria trasversali, assenza di barriere architettoniche, ecc.) e può anche, eventualmente, essere agevolmente dotato di mezzi di ventilazione naturale ausiliari (requisito di adattabilità).

SANZIONE

L'importo varia da un minimo di 1.032 Euro ad un massimo di 10.000 Euro ma, come anticipato, potrà essere determinato con precisione solo al termine di una vera e propria istruttoria formale.

CONCLUSIONE

A parere dello scrivente CTU l'appartamento in questione può, quindi, essere regolarizzato con

una spesa complessiva di 12.000 Euro (sanzione cautelativamente massima e spese tecniche della pratica edilizia).

L'appartamento può essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, avendo l'eventuale aggiudicatario centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per presentare la domanda di sanatoria (articolo 40, ultimo comma, legge 28-02-1985 n. 47).

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
2. spese straordinarie già deliberate (debito relativo non ancora scaduto);
3. spese condominiali non pagate;
4. procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

13 – SPESE CONDOMINIALI

Dalle comunicazioni ricevute dall'Amministrazione del Condominio (all. 10), risultano spese condominiali pregresse non pagate per:

	Euro
spese condominiali 2021/2022:	409,25
sommano	409,25
spese condominiali 2022/2023:	1.062,48
sommano	1.471,73
spese condominiali 2023/2024:	1.274,83
sommano	2.746,56
spese condominiali 2024/2025:	1.344,70
sommano	4.091,26
spese condominiali 2025/2026:	501,01
sommano	4.592,27
riqualificazione ascensore	1.177,82
sommano al 13-04-2026	5.770,09

I	valore di mercato dell'immobile degli immobili
14 - PROCEDURA DI STIMA	

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione del lotto, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

LOTTO UNICO

appartamento	superficie commerciale mq	<u>74,0</u>
<u>valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)</u>		

valore unitario minimo:	950	Euro/mq
-------------------------	-----	---------

valore unitario massimo:	1.150	Euro/mq
--------------------------	-------	---------

valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

valore unitario minimo:	960	Euro/mq
-------------------------	-----	---------

valore unitario massimo:	1.305	Euro/mq
--------------------------	-------	---------

Gli interventi di ammodernamento operati alle finiture ed all'impiantistica consentono di adottare i valori unitari massimi rilevati ed operarne una media ottenendo, quindi:

valore unitario attuale: $(1.150 + 1.305) / 2 =$ **1.228 Euro/mq**

<u>valutazione totale appartamento</u>	mq	74,0	x	1.228	=	90.872
--	----	------	---	-------	---	--------

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

pari al:	15%	di	90.872	=	-	<u>13.631</u>
----------	-----	----	--------	---	---	---------------

sommano	77.241
---------	--------

a detrarre anche:

spese condominiali insolute ultimi due anni (2024/25 e 2025/26) -	<u>3.024</u>
---	--------------

sanatoria edilizia (sanzione + spese tecniche pratica) -	<u>12.000</u>
--	---------------

sommano	<u><u>62.217</u></u>
---------	----------------------

arrotondabile, per comprendere le parti comuni, a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: Euro 65.000

diconsi Euro SESSANTACINQUEMILA / 00

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 6 giugno 2026


il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

