



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Imm. n. 357/2024

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

01.10.2025 - h. 9,10



Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano







STUDIO TECNICO
POLIGNANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sommario generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario del fascicolo 1/3 _ relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
7. Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B.

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

CTU - Geom. Giuseppe Polignano

Esecuzione Immobiliare n. 357/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 03.03.2025, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiotpolignano.it e PEC info@pec.studiotpolignano.it.

In data 07.03.2025 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 YODA SPV srl, e per essa INTRUM ITALY spa, [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di cantina esclusiva e orto di pertinenza, sita in Comune di Piazzola sul Brenta (PD) Via Venti Settembre, 72.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 29.11.2024 con allegati:
 - a. Contratto di mutuo a ministero del Notaio dott. Cesare Corradi rep. 80908 racc. 14420 del 14.03.2005 a favore di BANCA INTESA spa e contro [REDACTED]
 - b. Atto di precezzo del 19.07.2024 a favore di YODA SPV srl, e per essa INTRUM ITALY spa, contro [REDACTED], notificato a parte esecutata in data 08.08.2024;
 - c. Atto di pignoramento del 17.10.2024 a favore di YODA SPV srl, e per essa INTRUM ITALY spa, contro [REDACTED] notificato a parte esecutata in data 14.11.2024;
- II. Istanza di vendita del 05.12.2024;
- III. Nota di trascrizione in forza di atto esecutivo di UNEP del Tribunale di Padova rep. 6665 del 14.11.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 45586 RG e 32322 RP con presentazione n. 44 del 03.12.2024;
- IV. Istanza di proroga del termine per il deposito della documentazione ipocatastale del 23.12.2024 a firma [REDACTED] per il creditore procedente e successivo accordo da parte del GE in data 07.01.2025;
- V. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, 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) del 10.01.2025 a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, comprensiva delle mappe, da cui sono rilevabili le formalità 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;



- VI. Relazione informativa dopo il primo accesso del Custode Giudiziale, avv. Silvia Lorenzon, comprensiva delle comunicazioni alle parti e del verbale di primo accesso;
- VII. Costituzione di parte esecutata [REDACTED]

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza atto a ministero del Notaio dott. Cesare Corradi rep. 80907 racc. 14419 del 14.03.2005, che si allega alla presente relazione.

7

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 tramite pec, il Custode Giudiziale Avv. Silvia Lorenzon trasmetteva comunicazione di fissazione del primo accesso agli immobili.

Il sopralluogo si svolgeva regolarmente lunedì 31.03.2025 alle ore 10.00, alla presenza dello scrivente, del Custode Giudiziale e di [REDACTED] parte esecutata.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile

QUESITO

Descrivere 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 venga 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, precisando 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;

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale dotata di cantina esclusiva ed orto di pertinenza sita in Comune di Piazzola sul Brenta (PD), Via Venti Settembre, 72. LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Piazzola sul Brenta (PD)

➤ Foglio 32 particella 485 subalterno 4 e foglio 32 particella 489 subalterno 4, graffata alla precedente, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 91 - totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita euro 340,86.

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Piazzola sul Brenta (PD)

➤ Foglio 32 particella 572, categoria Accessorio, classe 2, consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 91 - totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita euro 340,86.

Beni immobili in capo a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 45586 RG e 32322 RP in data 03.12.2024.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ'

Piazzola sul Brenta, Comune a nord di Padova che costeggia il fiume Brenta, già dagli ultimi anni del milleottocento, grazie alle fabbriche agroalimentari e conserverie, alle centrali elettriche ed alla ferrovia come mezzo commerciale e comunicativo, vedeva una crescita ed una trasformazione da territorio prettamente agricolo ad uno dei paesi più industrializzati del Veneto.

L'insediamento della Montecatini per la produzione di prodotti chimici, la filanda e, soprattutto, lo iutificio, crearono numerosi posti di lavoro, richiamando lavoratori dai paesi circostanti, per i quali diventava necessario provvedere ad idonei alloggi. Nasceva dunque l'esigenza di trasformazione il vecchio e piccolo abitato in uno di maggiori dimensioni in grado di soddisfare le nuove esigenze.

Le prime idee di trasformazione urbanistica risalivano già al 1889, indice del fatto che ci si rendeva conto che la struttura del paese non era più adeguata alle nuove esigenze che l'industria comportava. Risaliva proprio a quegli anni il primo progetto urbanistico generale, che trasformava radicalmente l'intero abitato, fino ad allora concentrato ad ovest della grande villa Contarini, dotandolo di un reticolto viario in buona parte nuovo, caratterizzato da una griglia di strade rettilinee, che si intersecano ortogonalmente,



suddividendolo in una serie di ordinati isolati rettangolari, lungo i cui lati si collocavano così, ad intervalli regolari, i fabbricati residenziali destinati agli operai. Le case operaie, in una primissima fase realizzate a schiera e destinate a più famiglie, divenivano ben presto unità monofamiliari isolate, a due piani, regolarmente disposte lungo le maglie del nuovo reticolato viario cittadino.

Con il susseguirsi degli anni e, soprattutto, dopo la lenta ripresa del secondo dopoguerra, quando la necessità di alloggi per le famiglie in difficoltà era particolarmente sentita, l'Istituto Autonomo Case Popolari iniziava la costruzione, nell'ordinata morfologia del tessuto cittadino, di veri e propri quartieri formati da condomini gemelli, regolarmente disposti, di poche unità abitative.

L'edificio di interesse, risalente appunto ai primi anni cinquanta, conta al suo interno quattro unità abitative e si sviluppa su due livelli fuori terra. Le strutture in elevazione, pareti di muratura pesante, sono erette su fondazione continua, la copertura è a falde in coppi di laterizio.

Centralmente al corpo di fabbrica, di forma rettangolare, si trova il portoncino in alluminio anodizzato e vetro che dà accesso ad un andito comune ed al vano scale condominiale che conduce al livello superiore.

Al piano primo, posizionata a nord - est con affaccio sul fronte strada, trova posto l'unità immobiliare oggetto di relazione. Trattasi di appartamento di discrete dimensioni al quale si accede mediante una semplice porta in legno tamburato che si apre su un corridoio alla fine del quale si dischiudono i vari locali dell'alloggio, la cucina, il soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico.

L'appartamento presenta una modesta difformità lungo il corridoio d'accesso doveva esserci un piccolo ripostiglio che, in realtà, è stato unito alla cucina. Da questo locale si esce poi al piccolo balcone che affaccia a sud.

I materiali riscontrati nell'unità sembrerebbero coevi all'epoca di costruzione, ceramica nella cucina, nel corridoio e nel servizio igienico, marmette di graniglia nel soggiorno; una delle camere presenta pavimentazione in linoleum, mentre nella seconda camera questo sembrerebbe essere stato rimosso rivelando così il tavolato originario in legno del sottofondo. Gli infissi interni presentano telaio in legno con vetro camera, mentre quelli esterni sono costituiti da scuri in legno alla veneta.

I principali impianti tecnologici, quali impianto idraulico, elettrico e termoidroasanitario, sono sicuramente successivi all'epoca di costruzione e, buona parte delle installazioni sono esterne alle murature, con canaline e tubazioni a vista. I terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa e sono alimentati da caldaia autonoma, posizionata nel servizio igienico e di epoca relativamente più recente, rispetto all'edificio.

I vani posizionati a nord, ossia le camere da letto e in parte il soggiorno, presentano notevoli problemi collegati all'umidità, con efflorescenze micotiche e fessurazione delle tinteggiature e negli intonaci dei soffitti.

In distacco dal corpo principale, posizionato a sud - ovest, trova posto una modesta costruzione nella quale sono inserite le cantine degli alloggi. La struttura è in muratura e si sviluppa su un unico livello coperto da tetto in legno con copertura in coppi. Il vano accessorio di competenza, il quarto da nord,



presenta rivestimenti in ceramica risalenti agli anni '50 ed ha un'unica apertura, la porta d'ingresso in ferro.

A completamento dell'unità vi è un terreno, catastalmente censito come accessorio e definito nell'atto di provenienza come "orto". Si tratta di porzione di un giardino, posto proprio di fronte all'unità di interesse e recintato su tre lati con rete metallica e, di fronte all'edificio con cancello carraio.

Lo stato d'uso e manutenzione complessivo è particolarmente al di sotto della media.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultavano occupate da [REDACTED], parte esecutata, dalla moglie e dai tre figli di quattordici, diciannove e ventidue anni.

Secondo la mappa del catasto, foglio 32, il mappale 485 è interamente inserito nel mappale 641.

Secondo la mappa del catasto, foglio 32, il mappale 489 confina, da nord in giro orario: mappale 850, mappale 641, mappale 578, mappale 641.

Secondo la mappa del catasto, foglio 32, il mappale 572 confina, da nord in giro orario: mappale 641, mappale 573, mappale 641, mappale 855.

Dell'appartamento da nord in giro orario foglio 32 mappale 485: aggetto su mappale 641, subalterno 3.

Della cantina da nord in giro orario foglio 32 mappale 489: subalterno 3, mappale 641, subalterno 6.

In termini di classificazione urbanistica le particelle 485, 489 e 572 del foglio 32, su cui insistono i fabbricati, per il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ricadono interamente in Zona B-8 (Cap) - Struttura consolidata, confermata - norma di riferimento Art. 33 NTO.

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 e del pignoramento [REDACTED] risultava coniugato in regime di separazione dei beni.



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 21.08.2025:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Corradi Cesare rep. 80908 racc. 14420 del 14.03.2005, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12181 RG e 3150 RP in data 17.03.2005 a favore di BANCA INTESA spa contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piazzola sul Brenta (PD) censiti alla sezione B foglio 10 mappale 156 subalterno 4 e mappale 157 subalterno 4 graffato al precedente e foglio 32 mappale 572, identificativi precedenti dei beni oggetto di pignoramento, correttamente iscritta in rinnovazione da YODA SPV srl in data 04.03.2025 ai nn.ri 7550 RG e 1486 RP;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Padova (PD) rep. 6665 del 14.11.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 03.12.2024 ai nn. 45586 RG e 32322 RP, presentazione n. 44, a favore di YODA SPV srl e contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piazzola sul Brenta (PD) censiti al foglio 32 mappale 485 subalterno 4 e mappale 489 subalterno 4 graffato al precedente e foglio 32 mappale 572, beni oggetto della presente procedura.



Dal 03.12.2024 al 21.08.2025, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono l'immobile in oggetto, ad eccezione del rinnovo ipotecario come sopra indicato.

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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 Piazzola sul Brenta (PD) in data 22.07.2025 ed in data 31.07.2025 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 28.05.2025;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (27.03.2025, 28.03.2025, 22.05.2025, 23.05.2025, 28.05.2025, 29.05.2025, 05.06.2025, 23.06.2025, 24.06.2025, 19.08.2025, 20.08.2025, 21.08.2025);

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.

L'accesso agli atti presso il Comune di Piazzola sul Brenta (PD) si rivelava operazione piuttosto complessa in quanto l'impianto edificatorio è particolarmente vetusto e l'informatizzazione dell'ufficio tecnico è avvenuta solo di recente e, ancora oggi, è alquanto lacunosa in quanto il pregresso è ancora a consultazione cartacea, in ogni caso dalle ricerche non si rinveniva alcuna pratica edilizia.

Non si sono rinvenute altresì sanatorie relative al vano accessorio esterno e lo stesso appare già presente sia nelle schede planimetriche del 1951 sia negli estratti di mappa risalenti all'epoca e quindi, ragionevolmente, già autorizzato contestualmente all'edificio principale.





L'impianto dell'edificio sembrerebbe risalire presumibilmente agli anni '49/'50 con il deposito delle schede catastali nel 1951, considerando che il primo strumento urbanistico di Piazzola sul Brenta - ossia quel documento che definisce le regole e le direttive per lo sviluppo del territorio, regolando l'uso del suolo e le trasformazioni edilizie - veniva adottato il 05.07.1958 ed approvato nel 1962, l'unità si può ritenere legittima in quanto realizzata antecedentemente al primo strumento.

Secondo informazioni raccolte potrebbe essere di qualche aiuto contattare gli uffici dell'Istituto Autonomo Case Popolari IACP, che avrebbe costruito l'edificio, al fine di verificare se vi siano progetti o pratiche inerenti e conservati nei loro archivi.

Data la presunzione precedente lo scrivente CTU, per non gravare sugli oneri di perizia, riteneva di non approfondire. Il potenziale aggiudicatario potrà, nel caso avvalendosi di un tecnico di fiducia, consultare personalmente l'ufficio tecnico in tal senso.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piazzola sul Brenta, visto il PATI approvato con Conferenza decisoria il 26.10.2010, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 49 del 22.02.2012, pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 16.03.2012; visto il PAT approvato nella Conferenza di Servizi del 02/04/2013, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 82 del 05.06.2013, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R. del 05.07.2013; considerato che il Comune di Piazzola sul Brenta ha provveduto poi alla redazione del Piano degli Interventi in due fasi: 1° fase adozione conclusasi con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 38 del 27.11.2013, con efficacia dal 27.01.2014; 2° fase conclusasi con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 11 del 02.04.2014, con efficacia dal 28.06.2014; visto che la Variante n.1 al Piano degli Interventi è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 29.04.2015, approvata con Delibera n.40 del 30.09.2015; che la Variante n.2 al Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30.09.2017; che la Variante n.3 al Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26.07.2017; che la Variante n.4/1 al Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 05.11.2018; che la Variante n.5 al Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30.09.2019; che la Variante n.6 al Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.11.2020; che il 2° Piano degli Interventi è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 29.11.2021; che la Variante n.1 al 2° Piano degli Interventi è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 02.08.2023; visto il Decreto Segretariale n. 53 del 15.10.2014 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, di aggiornamento del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione; visto l'art. 7, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V) allegate al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato con delibera n. 3 del 21.12.2021 dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 29 del



04.02.2022; richiamata la determinazione sindacale n. 15 del 17.07.2024, di attribuzione delle funzioni gestionali e considerato che, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'art. 6 del D.Lgs. n.62/2013, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Piazzola sul Brenta e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione ora confluito nel P.I.A.O., non sussiste in capo al Responsabile di Settore alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione; il Responsabile dell'ufficio tecnico certifica che i terreni contraddistinti al N.C.T. dai seguenti Fogli e Mappali sono così destinati:

14

Foglio 32 mappale 485:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona B-8 (Cap) - Struttura consolidata, confermata - norma di riferimento Art. 33 NTO (intero mappale)

Foglio 32 mappale 489:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona B-8 (Cap) - Struttura consolidata, confermata - norma di riferimento Art. 33 NTO (intero mappale)

Foglio 32 mappale 572:

Zonizzazione, viabilità e idrografia: Zona B-8 (Cap) - Struttura consolidata, confermata - norma di riferimento Art. 33 NTO (intero mappale).

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censite e la scheda depositata in data 08.01.1952, rappresenta l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per una partitura interna riguardante l'accesso alla cucina.

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.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi 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 Astalegal: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegal.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. Astalegal 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 Astalegal;
- 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 del 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 appreso, 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.





DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adotterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ed escludendo la superficie del sottotetto in quanto dovrebbe costituire volume tecnico, come da progetti che si allegano alla presente, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via 20 Settembre, 44 - Piazzola sul Brenta (PD)

Foglio 32	mappale 485 sub. 4 mappale 489 sub. 4	abitazione di tipo economico (cat. A/3)
Abitazione		
Piano Primo		
Cucinino	mq. 4,55	superficie coeff. 100% sup. ragg. 4,55
Cucina	mq. 8,83	100% 8,83
Soggiorno	mq. 19,32	100% 19,32
Camera	mq. 21,71	100% 21,71
Camera	mq. 21,81	100% 21,81
Servizio igienico	mq. 5,13	100% 5,13
Disimpegno e corridoio d'ingresso	mq. 7,13	100% 7,13
Poggio	mq. 2,23	30% 0,67
Piano Terra		
Cantina	mq. 4,43	superficie coeff. 50% sup. ragg. 2,22
Totale superficie ragguagliata	mq. 91,36	
Foglio 32	mappale 572	orto (cat. EU)
Orto		
Piano Terra		
Orto	mq. 50,00	superficie coeff. 100% sup. ragg. 50,00
Totale superficie ragguagliata	mq. 50,00	

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.

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

	Superficie	euro/mq	Valori
Abitazione	91,36 €	700,00 = €	63.952,00
Orto	50,00 €	5,00 = €	250,00
Valore complessivo		€ 63.952,00	





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 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%;

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.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore della riduzione	Valore complessivo
€ 63.952,00	-15%	-€ 9.592,80	€ 44.766,40

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in complessivi euro 44'000,00 (euro quarantaquattromila,00).

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il venticinque agosto duemilaventicinque

Geom. Giuseppe Polignano



