



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/10

(prossima udienza 01.10.2025)

* * * * *

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * * *

CREDITORI PROCEDENTI

entrambi residenti a

CREDITORI INTERVENUTI



MARA ZANOTTO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 17.05.2010 rep. n. 237 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il
03.11.2010 ai nn. 42262/24620.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

IL PRESENTE PROCEDIMENTO RISULTA RIUNITO

ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 796/13

* * * * *

CREDITORI PROCEDENTI

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

entrambi residenti a

DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL PRESENTE PROCEDIMENTO RISULTA RIUNITO



MARA ZANOTTO architetto



ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/15

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE



ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 23.12.2014 rep. n. 9453/2014 Atti Giudiziari, trascritto a Padova
il 26.01.2015 ai nn. 2128/1548.



IL PRESENTE PROCEDIMENTO RISULTA RIUNITO

ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/25



CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE



ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 21.02.2015 rep. n. 1197 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il
20.03.2025 ai nn. 10093/7054.





INDICE

1.	Incarico -Quesito	pag.	5
2.	Indagini svolte	pag.	5
3.	Cronistoria	pag.	6
4.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	7
5.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	8
6.	Premessa	pag.	8
7.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	10
7.1.	Diritto Venduto	pag.	10
7.2.	Ditta Intestata	pag.	10
7.3.	Ubicazione	pag.	10
7.4.	Qualità	pag.	10
7.5.	Descrizione Catastale	pag.	10
7.6.	Confini	pag.	11
7.7.	Descrizione del Lotto	pag.	11
7.8.	Occupazione	pag.	14
8.	Regolarità Edilizia	pag.	14
9.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	15
10.	Destinazione urbanistica del lotto	pag.	16
11.	Provenienza	pag.	17
12.	Formalità pregiudizievoli	pag.	18





13.	Caratteristiche energetiche del lotto.....	pag.	27
14.	Stima del Lotto	pag.	27
15.	Elenco Allegati	pag.	32

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, già C.T.U. nella E.I. in oggetto, successivamente incaricato allo svolgimento delle operazioni di regolarizzazione necessarie per il trasferimento dei beni stimati (regolarizzazione catastale e conseguente correzione della successione) con la derivante integrazione della relazione peritale, in data 17.09.19, ed al seguente aggiornamento della stima del 28.10.2019 a seguito della procedura di divisione. Nell'ambito della E.I. 70_25 veniva infine incaricato per l'aggiornamento della stima relativa all'intero compendio immobiliare.

2. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- acquisizione della documentazione relativa all'ultima procedura intervenuta presso la competente cancelleria;
- riesame delle relazioni al fine di confermare o aggiornare le informazioni riportate;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per aggiornare la documentazione catastale secondo le attuali risultanze;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare ed aggiornare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i suddetti beni;



- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galzignano Terme al fine di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- indagini di mercato in loco;
- stesura e deposito dell'aggiornamento alla C.T.U..

3. CRONISTORIA

Nell'originario elaborato peritale, anziché le quote di diritto sul bene spettanti al debitore, veniva valutata la piena proprietà del compendio immobiliare (composto da una casa singola di tipo bifamiliare dotata di scoperto esclusivo parzialmente edificabile, eretta su due appezzamenti di terreno contigui) che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, era risultato ricadere a cavallo di due mappali (anziché nel singolo mapp. 214 indicato nel pignoramento) quindi, per quantificare le esatte quote di diritto spettanti al debitore ed al comproprietario si dovevano eseguire delle attività di regolarizzazione catastale e della successione.

In seguito, lo scrivente veniva perciò incaricato allo svolgimento delle anzidette operazioni necessarie per il trasferimento dei beni stimati andando così ad aggiornare la C.T.U. depositata con le risultanze dell'attività svolta.

In tal senso, nel nuovo elaborato veniva così individuata l'intera quota di diritto sui beni in proprietà del debitore, suddivisa in due porzioni ("A" e "B") di cui si forniva tuttavia una valutazione parziale, riferita alle sole quote oggetto di procedura (corrispondenti alla porzione "A" riferita al solo mapp. 214), riservando la stima dell'intero ad una fase successiva e sottolineando altresì come l'alienazione dei beni potesse avvenire soltanto andando a colpire l'intera proprietà degli stessi (quindi anche della porzione "B" ricadente all'interno del mapp. 263).



A seguito della riunione della presente procedura con la C.C. n. 3957/16, il compendio era oggetto di divisione giudiziale, per la cui definizione veniva nominato C.T.U. il geom. Paolo Luigi Fuochi, che provvedeva alla riunione ed alla fusione delle varie porzioni immobiliari precedentemente individuate dallo scrivente, secondo le parti assegnate dal G.I. al debitore ed al comproprietario fornendone altresì un nuovo censimento catastale ed una valutazione.

Dopo la riunione con la E.I. n. 40/15, il sottoscritto veniva poi incaricato di aggiornare la stima degli anzidetti beni di proprietà del debitore secondo le nuove risultanze.

Infine, a seguito dalla morte della comproprietaria, sig. ra
avvenuta il e la riunione della nuova procedura, E.I. n. 70/25, alle
precedenti, venivano colpiti anche i beni pervenuti al debitore *mortis causa* e
lo scrivente veniva così incaricato per l'aggiornamento della stima
dell'intero compendio.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *"l'istante, onde poter soddisfare il proprio credito,*

DICHIARA

*a norma dell'art. 555 c.p.c., che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti
immobiliari pervenuti al debitore Sig. per successione mortis causa
dalla madre Sig.ra*

*Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Via Madonnetta n. 4, Piano T-1, Fg. 5,
Particella 485, sub. 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 480,30,
proprietà per 1/1 (già identificati al NCEU, fg. 5, particella 214, sub. 5 e particella 263
sub. 3)*





Fatti salvi più previsti dati catastali." ..omissis..

5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ULTIMO ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento, rilevati

- al Catasto Fabbricati riportano quale indicazione dell'intestatario dei beni la *de cuius*, sig.ra

Tutti gli altri dati **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

6. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.





Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonnetta n. 4.

Trattasi della **piena proprietà** di un edificio bifamiliare dotato di scoperto esclusivo edificabile.

Per quanto sarà riferito in seguito tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

Il presente elaborato costituisce quindi un'integrazione ed un completamento delle relazioni depositate, ove vengono aggiornati taluni paragrafi variati che si sostituiscono a quelli originari.





7. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

7.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.



7.2. DEBITORE



7.3. UBICAZIONE

Comune di Galzignano Terme (PD), località Canova, via Madonnetta, n. 4.



7.4. QUALITA'

Casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con pertinente e circostante area scoperta parzialmente edificabile.



7.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
485	2	via Madonnetta n. 4/a	T	C/6	2	26 m ²	36 m ²	€ 56,40
485	3	via Madonnetta n. 4/a	T	A/2	2	4 vani	84 m ²	€ 320,20
485	4	via Madonnetta n. 4	T-1	A/2	2	6 vani	153 m ²	€ 480,30

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 4 e planimetrie catastali: all. da n. 5 a n. 7).

Costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Comune di Galzignano Terme, Fg. 5, mapp. 485, ente urbano, di are 11.60 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 9).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** del l'area coperta e



scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare il cortile e la centrale termica identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 485, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai tutti i subalterni.

7.6. CONFINI

dell'intero lotto (in senso orario secondo il catasto terreni): via Madonnetta, mapp. nn. 2 -114 - 205 stesso Comune e Foglio.

7.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione; trattasi di una casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con pertinente e circostante area scoperta parzialmente edificabile, il tutto ubicato nel Comune di Galzignano Terme, in via Madonnetta, all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.

L'intero lotto, inserito in una zona collinare composta da piccoli insediamenti edilizi risalenti prevalentemente agli anni '60-'70 del secolo scorso, è direttamente congiunto con via Madonnetta, che costituisce l'asse viario di collegamento tra le varie abitazioni e la più importante via Canova che connette il Comune di Galzignano Terme con il Comune di Montegrotto Terme.

La costruzione dalla conformazione geometrica di tipo regolare ha il prospetto principale, posto sul lato maggiore, abbastanza articolato grazie alla parte aggettante che delinea, nel proseguimento della copertura, il piccolo portico d'ingresso affacciato all'asse stradale da cui avvengono gli accessi pedonale e carraio.

L'area scoperta che si articola su una superficie di mq 983,50 circa, risulta sistemata prevalentemente a giardino, ed è interamente recintata da un piccolo



muretto in cls con sovrastante rete metallica plastificata sostenuta da stanti in ferro che separa anche le due abitazioni. Sono presenti inoltre alcuni manufatti realizzati con materiale di risulta.

Il fabbricato, il cui impianto originario risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso, rispecchia dal punto di vista edilizio i sistemi costruttivi tradizionali del periodo: struttura portante in muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate, con manto in coppi; lattoneria in metallo, intonaci esterni al civile; ed ha la seguente

COMPOSIZIONE:

appartamento su unico livello piano terra (altezza interna h. 270): portico comune sul lato nord-ovest, antistante ai locali di servizio avente una superficie complessiva di mq 22,70 circa; ingresso, cucina, salotto, anti con bagno, camera; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 96,20 circa;

garage (altezza interna h. 270) per una superficie lorda complessiva di mq 21,60;

locali di servizio (altezza interna h. 270) composti dalla cantina e dal locale caldaia, per una superficie lorda complessiva di mq 10,00;

appartamento su due livelli:

piano terra (altezza interna h. 270): ingresso posto sul lato sud e vano scala per l'accesso al piano superiore, bagno-lavanderia, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 24,50 circa;

piano primo (altezza interna h. 270): corridoio, cucina, salotto, disimpegno zona notte e due camere, due bagni, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 125,90 circa; più un poggiolo ad "L" sui lati sud-ovest diviso in due parti, aventi una superficie lorda complessiva di mq 24,20 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:





pavimenti: gres porcellanato (piano terra); ceramica (appartamento al piano primo); granito (vano scale interno);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucine e bagni);

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri anch'essi in legno verniciato al naturale, ad accezione della camera al piano terra che presenta serramento avvolgibile in pvc;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale, alcuni dotati di specchiature in vetro;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica; il contatore comune alle due abitazioni è collocato nel corridoio d'ingresso dell'abitazione sviluppata su un unico livello, entrambe le unità inoltre sono dotate inoltre di interruttore salvavita;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo funzionante a gas metano con caldaia, per quanto riguarda l'abitazione sviluppata su un unico livello, posizionata sull'apposito vano, per l'altra abitazione fissata a parete all'interno di un bagno, corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalle stesse caldaie a metano dell'impianto di riscaldamento.

Si rammenta altresì che, il fabbricato, seppur di tipo bifamiliare, essendo comunque sempre stato occupato dai componenti della medesima famiglia, presenta importanti commistioni compositive ed impiantistiche che, per essere ovviate e rendere effettivamente indipendenti le due unità, richiederebbero degli importanti esborsi economici.





Si sottolinea che a seguito dell'ultimo sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare il progressivo degrado che ha interessato il compendio, ora allo stato di abbandono e coperto da vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso. Non si è così in grado di avere indicazioni in merito alle reali condizioni interne dell'immobile e/o variazioni compositive nel contempo avvenute (foto esemplificative da n. 1 a n. 4).

7.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare:

- che l'impianto originario della casa su un solo livello è stato costruito con Autorizzazione per le costruzioni Edilizie del 14.09.1966;
- che allo stesso veniva rilasciato il certificato di abitabilità n.567/70 il giorno 12.02.1970;
- che per gli abusi successivamente commessi veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 1211/98 del 04.02.1998 per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato e per la costruzione di un corpo accessorio ad uso ripostiglio;
- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 47/98 del 22.06.1998 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e di trasformazione del fabbricato da unifamiliare a bifamiliare;
- che per la suddetta pratica a tutt'oggi non è mai stata presentata la dichiarazione





di fine lavori e la richiesta di agibilità;

- che non risultano altre pratiche presentate presso il competente ufficio;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sembra che le opere previste siano state realizzate, tuttavia i manufatti realizzati con materiale di risulta ubicati sulla parte retrostante al fabbricato sono da ritenersi completamente abusivi.

9. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Per quanto riguarda la regolarizzazione degli abusi riscontrati, (manufatti realizzati con materiali di risulta) si evidenzia che l'intervento ha generato un aumento del volume urbanistico al compendio, tuttavia nonostante ci sia ancora della cubatura residua che può essere utilizzata ai fini edificatori, si consiglia la rimozione dei manufatti abusivi, in quanto la loro sanatoria imporrebbe anche un adeguamento igienico-sanitario, strutturale, ecc. che non sarebbe economicamente vantaggioso.

Per la rimozione e lo smaltimento dei materiali si calcola una spesa forfettaria da sostenere di € 5.000,00 oltre accessori di legge.

Per quanto riguarda la opere necessarie da effettuare per completare la pratica edilizia, si evidenzia che dal primo sopralluogo effettuato è emerso che i lavori previsti dall'ultimo titolo legittimante sono stati realizzati; pertanto la mancanza di agibilità parrebbe solamente una questione formale ancora da espletare, in quanto non essendo stata avanzata la relativa richiesta, la pratica edilizia non è stata ancora conclusa.

Dovrà essere quindi presentata la relativa S.C.A. correlata da tutta la documentazione di legge necessaria al momento della richiesta, per la cui presentazione, si stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 più accessori di legge.





Si evidenzia tuttavia che, se durante l'effettivo accertamento dell'esecuzione dei lavori, della conformità degli impianti, ecc. (tutte attività necessarie per la produzione dei certificati di cui sopra), venissero riscontrate irregolarità o opere incomplete, si renderanno necessari nuovi lavori di adeguamento e/o completamento con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non sono quantificabili in quanto per la loro individuazione sono necessarie indagini più approfondite.

È comunque parere dello scrivente che l'immobile possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

10.DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune Galzignano Terme è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, nonché di **Piano degli Interventi - Variante Parziale 2024 (P.I.)**.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in:

- **Z.T.O. - "C1/42"** parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate, disciplinate principalmente dall'art. n. 12 delle relative N.T.O.; secondo il relativo repertorio normativo, l'indice territoriale di progetto è di 0,98 mc/mq.;
- **Z.T.O. - "E"** aree di primaria importanza per funzione agricola produttiva, disciplinata principalmente dall'art. n. 15.5 delle relative N.T.O.;
- **Vincolo forestale idrogeologico**, disciplinata principalmente dall'art. n. 16 delle relative N.T.O..

Gli immobili ricadono all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei approvato con D.G.R. 74 del 07.10.1998 a tutela del vincolo di cui al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 - vincolo idrogeologico - vincolo forestale e tutela forestale - polizia idraulica (cfr. C.D.U.: all. n. 10, nonché stralcio di P.I.: all. n. 11,





stralcio delle N.T.O.: all. n. 12, e repertorio normativo: all. n. 13).

Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per la descrizione urbanistica integrale.

11. PROVENIENZA

I beni, secondo l'originaria consistenza, sono pervenuti al sig.
per successione in morte del padre

; deceduto il con
denuncia di successione registrata ad Este (PD) il 05.01.1995 al n. 456, e trascritta a
Padova presso la Conservatoria RR.II. il 06.10.1995 ai nn. 23781/15728.

Al ventennio il padre era

- **pieno proprietario** della porzione di fabbricato insistente sul mappale n. 214 in
forza dell'Atto n.66.300 di rep. del 29.08.1966 a rogito notaio Nalin di Padova,
trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 16.09.1966 ai nn. 11184 R.G. e 8349 R.P.;
- **comproprietario per 1/2** assieme alla moglie , della porzione
di fabbricato insistente sul mappale n. 263 in forza dell'Atto n.69.447 di rep. del
06.06.1977 a rogito notaio Giuseppe Benacchio di Padova, trascritto presso la
CC.RR.II. di Este il 06.07.1977 ai nn. 10302 R.G. e 8069 R.P..

Alla morte del sig. è andata in successione al figlio ed
alla moglie la piena proprietà dell'intero edificio in quanto la costruzione
risultava censita come insistente sul solo mapp. 214.

In seguito all'Ordinanza di approvazione del progetto divisionale n.3666
di rep. del 19.07.2018 del Tribunale di Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di
Este il 18.02.2019 ai nn. 6246 R.G. e 3815 R.P. :

- il sig. diveniva pieno proprietario dei beni identificati
al Fg. 5 col mapp. 485 sub. 2 e sub. 3;





- la sig.ra diveniva piena proprietaria dei beni identificati al Fg. 5 col mapp. 485 sub. 4.

Si osserva che, da quanto indicato nella relazione notarile, non risulta la presentazione delle dichiarazione di successione della sig.ra deceduta il giorno, ma risulta trascritta a Padova il 19.04.2024 ai nn. 14561/10361 accettazione di eredità col beneficio di inventario a favore di e contro la de cuius indicata come, quando la medesima risulta invece identificata in visura catastale quale

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 13.08.2025: all. nn. 14-15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 25550 R.G. e 15257 R.P. del 05.06.2004
a favore:

a carico:omissis..,

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.05.2004 rep. n. 112/2004 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:
mapp. 214, sub 1, Natura A/2;
mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di ½

Si precisa che la certificazione notarile allegata al fascicolo di procedura



MARA ZANOTTO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

aggiornata al 17.02.2015, anziché indicare il n. 25550 R.G. indica il n. 25530, oltre a riportare quale data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare il 27.04.2004 invece del 27.05.2004.

nn. 68217 R.G. e 37531 R.P. del 21.12.2006

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a carico:

..omissis..,

ASTE
GIUDIZIARIE®

titolo:

atto di pignoramento immobiliare notificato il 02.12.2006 rep. n.
142 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;

mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto:

proprietà per la quota di ½ .

ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 42262 R.G. e 24620 R.P. del 03.11.2010

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a carico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

..omissis..,

ASTE
GIUDIZIARIE®

titolo:

atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.05.2010 rep. n. 237
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;

mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

MARA ZANOTTO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

diritto: proprietà per la quota di ½.

nn. 28206 R.G. e 19077 R.P. del 18.09.2013

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a carico:

..omissis..

ASTE
GIUDIZIARIE®

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.09.2013 rep. n.
170/2013 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:
mapp. 263, Natura Ente Urbano;
Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:
mapp. 263, sub 1, Natura CO;
mapp. 263, sub 2, Natura A/2;
mapp. 263, sub 3, Natura A/2;
mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di ½.

nn. 2128 R.G. e 1548 R.P. del 26.01.2015

a favore:

a carico: ..omissis..

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.12.2014 rep.
n. 9453/2014 Atti Giudiziari;





beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6.

diritto:

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto:

proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$.

nn. 13668 R.G. e 8656 R.P. del 02.05.2016

a favore:

a carico:

..omissis..

titolo:

domanda giudiziale notificata il 26.04.2016 rep. n. 499/2016

Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;





mapp. 214, sub 6, Natura C/6.

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: non indicato.



nn. 6246 R.G. e 3815 R.P. del 18.02.2019

a favore: soggetto n. 1:

..omissis..,

soggetto n. 2:

, ..omissis..,

a carico: soggetto n. 1:

..omissis..,

soggetto n. 2:

, ..omissis..,

titolo: ordinanza di approvazione del progetto di divisione notificata il 19.07.2018

rep. n. 3666 Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

soggetto n. 2: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Unità negoziale n. 2

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

soggetto n. 2: proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$





Unità negoziale n. 3

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

soggetto n. 2: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Unità negoziale n. 4

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

diritto: soggetto n. 1: proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

soggetto n. 2: proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$

nn. 10060 R.G. e 7123 R.P. del 20.03.2024

a favore:

a carico: ..omissis..

titolo: domanda giudiziale notificata il 04.09.2023 rep. n. 4705
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:
mapp. 485, sub 4, Natura A/2;

diritto: piena proprietà.

nn. 10096 R.G. e 7054 R.P. del 20.03.2025

a favore:

a carico: ..omissis..

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 21.02.2025 rep.
n.



MARA ZANOTTO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1197 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 485, sub 4, Natura A/2;

diritto: piena proprietà.ASTE
GIUDIZIARIE®**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 18071 R.G. e 4362 R.P. del 23.04.2004

a favore:ASTE
GIUDIZIARIE®a carico: ..omissis..,titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 15.04.2004 n.
202/2004 di rep. del Tribunale di Padovasomma iscritta: complessivamente € 22.214,29beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 1, Natura A/2;

mapp. 214, sub 2, Natura C/6.

diritto: proprietà per la quota di ½ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 17370 R.G. e 2441 R.P. del 29.05.2013

a favore:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®a carico: ..omissis..,titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 08.04.2013 n.
2151/2013 di rep. del Tribunale di Rovigosomma iscritta: complessivamente € 20.000,00ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 214, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 3, Natura ente comune;

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:

mapp. 263, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 1, Natura ente comune;

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

nn. 17371 R.G. e 2442 R.P. del 29.05.2013

a favore:

a carico: ..omissis..

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 10.04.2013
n. 2202/2013 di rep. del Tribunale di Rovigo





somma iscritta: complessivamente

€ 20.000,00

beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:
mapp. 214, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:
mapp. 214, sub 3, Natura ente comune;

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Unità negoziale n. 2

Catasto Terreni, Comune di Galzignano Terme, Fg. 5:
mapp. 263, Natura Ente Urbano;

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:
mapp. 263, sub 1, Natura ente comune;

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

nn. 36438 R.G. e 5853 R.P. del 16.12.2014

a favore:

a carico:

..omissis..



MARA ZANOTTO architetto

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 07.04.2014 n.
1924/2013 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 38.143,00

beni colpiti: Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 214, sub 4, Natura A/2;

mapp. 214, sub 5, Natura A/2;

mapp. 214, sub 6, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati, Comune di Galzignano Terme, Sez. A, Fg. 5:

mapp. 263, sub 2, Natura A/2;

mapp. 263, sub 3, Natura A/2;

mapp. 263, sub 4, Natura C/6;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$

13. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, della dotazione impiantistica, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che i lotti non abbiano una particolare valenza dal punto di vista energetico.

14. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa



accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- Casa bifamiliare: si reputa di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).
- Edificabilità residua: valutazione a misura secondo la formula €/ mc.

All'intero stimato verranno infine detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicata la riduzione del valore *"per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"*, così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Fabbricato

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni nella zona di riferimento, a bassa densità edilizia, sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.





Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati all'immobile in esame.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella narrativa che precede.

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) esprime per abitazioni in seconda fascia (quella a parere dello scrivente architetto più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 16):

Minimo: € 860,00/mq e Massimo: € 1.000,00/mq.

In merito alle quotazioni innanzi indicate si sono fatte tuttavia ulteriori considerazioni relativamente alle qualità specifiche del bene.

In tal senso, saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

Il compendio in oggetto, con il trascorrere del tempo è progressivamente degradato, attualmente è allo stato di abbandono, nonché invaso da vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso, rendendo così impossibile stabilire le reali condizioni del fabbricato, che esternamente si presenta comunque compromesso.

Per quanto innanzi espresso si ritiene quindi di abbattere i suddetti importi unitari del 60%, ottenendo i seguenti:

Minimo: € 344,00/mq e Massimo: € 400,00/mq.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle





superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Casa bifamiliare:

Calcolo della superficie commerciale:

- portico comune:	mq	22,70 x 0,35 =	mq	7,94
- abitazione p. terra:	mq	96,20 x 1,00 =	mq	96,20
- abitazione p. terra e primo:	mq	150,40 x 1,00 =	mq	150,40
- garage:	mq	21,60 x 0,50 =	mq	10,80
- locali di servizio p. terra:	mq	10,00 x 0,50 =	mq	5,00
- poggiolo p. primo:	mq	24,20 x 0,25 =	mq	6,05
	sommano		mq	276,39

Stima della casa bifamiliare: € 105.000,00 (*)

Edificabilità residua:

Indice di Edificabilità: 0,98 mc/mq;

Superficie Edificabile: (sup. mapp. 485 – sup. ricadente in zona agricola E)

= mq 1.160,00 – mq 66,00 = mq 1.094,00 circa di area edificabile;

Cubatura Complessiva Edificabile: mq 1.094,00 x 0,98 = mc 1.072,12 circa;

Cubatura Fabbricato esistente: mc 900,00 circa;

Cubatura Effettivamente Realizzabile mc 1.072,12 – mc 900,00 = mc 172,12 circa;

Valutazione unitaria: €/mc. 100,00.

Valore dell'area edificabile residua: mc 172,12 x €/mc 100,00 = € 17.212,00.

Arrotondabili ad € 17.000,00.

MARA ZANOTTO architetto

**STIMA DELL'INTERO**

Il valore della piena proprietà dell'intero lotto (VI) è dato dalla somma del valore della casa bifamiliare (Vc), più il valore del volume edificabile residuo (Ve), al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (Sr) ed il completamento della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento dell'agibilità (Sa), pertanto:

$$VI = Vc + Ve - Sr - Sa;$$

$$VI = € 105.000,00 + € 17.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00;$$

$$VI = € 112.000,00.$$

(diconsi euro centododicimilavirgolazero).

$$\text{VALORE DEL LOTTO: } € 112.000,00 - 15\% = € 95.200,00.$$

Arrotondabili ad € 95.000,00.

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero).

Due Carrare, lì 19.08.2025



Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-



**15. ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco sub;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Planimetria catastale;
- Allegato n. 8 Estratto di mappa;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 10 C.D.U.;
- Allegato n. 11 Stralcio tavola P.I.;
- Allegato n. 12 Stralcio N.T.O.;
- Allegato n. 13 Stralcio Repertorio normativo;
- Allegato n.14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Valori O.M.I..

