

Arch. [REDACTED]

Via [REDACTED], 7 - 35122 Padova

[REDACTED]@gmail.com - [REDACTED]@worldpec.it

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE

ATTO/DOCUMENTO INVIATO

TELEMATICAMENTE IL 18/04/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT. [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62 / 2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] con sede a Milano in via [REDACTED] 9, c.f.:

10444350960 (Avv. [REDACTED])

CONTRO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] in [REDACTED] il 26/10/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residente in via [REDACTED] 121 a Padova;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] in Moldova il 26/02/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residente in via [REDACTED] a Padova;

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 01/03/2024 rep. 393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 03.04.2024 ai nn. 12122 R.G. e 8566

R.P.

UDIENZA: 20.05.2025

\*\*\*\*\*

sommario

pag.

|    |                                                            |   |
|----|------------------------------------------------------------|---|
| 1  | ELENCO DEGLI ALLEGATI .....                                | 2 |
| 2  | INCARICO – GIURAMENTO .....                                | 3 |
| 3  | SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE .....                     | 3 |
| 4  | INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA .....           | 3 |
| 5  | INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....                           | 4 |
| 6  | IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....   | 4 |
| 7  | CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI..... | 5 |
| 8  | DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....       | 5 |
| 9  | CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI .....    | 5 |
| 10 | QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....    | 6 |
| 11 | COMPOSIZIONE .....                                         | 7 |
| 12 | DESCRIZIONE CATASTALE .....                                | 7 |
| 13 | CONFINI .....                                              | 7 |
| 14 | PROVENIENZA.....                                           | 8 |

|      |                                                       |    |
|------|-------------------------------------------------------|----|
| 15   | REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI.....                  | 9  |
| 16   | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....                        | 9  |
| 17   | DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....               | 10 |
| 18   | REGOLARITÀ EDILIZIA.....                              | 11 |
| 19   | CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....                  | 11 |
| 20   | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE..... | 12 |
| 21   | CRITERI DI STIMA.....                                 | 12 |
| 22   | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....             | 14 |
| 22.1 | Stato di possesso.....                                | 14 |
| 22.2 | Regolarizzazione urbanistica.....                     | 14 |
| 22.3 | Adempimenti catastali.....                            | 15 |
| 22.4 | Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....    | 15 |
| 22.5 | Spese condominiali.....                               | 15 |
| 22.6 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....        | 15 |
| 22.7 | Censo, livello e uso civico.....                      | 16 |
| 22.8 | Assenza di garanzia per vizi occulti.....             | 16 |
| 23   | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....              | 16 |
| 24   | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI.....            | 18 |

\*\*\*\* \* \* \*

## 1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Allegato n. 1        | Immagini satellitari dell'area.                                          |
| Allegati nn. 2-3-4   | Visure Catasto Fabbricati.                                               |
| Allegato n. 5        | Visura Catasto Terreni.                                                  |
| Allegati nn. 6-7     | Planimetrie catastali.                                                   |
| Allegato n. 8        | Elaborato planimetrico.                                                  |
| Allegato n. 9        | Estratto di mappa.                                                       |
| Allegato n. 10       | Atto di provenienza.                                                     |
| Allegato n. 11       | Regime patrimoniale.                                                     |
| Allegato n. 12-13-14 | Aggiornamento ispezioni ipotecarie.                                      |
| Allegato n. 15       | Certificato di destinazione urbanistica.                                 |
| Allegati nn. 16      | P. di C. reg. n. 1541 prot. n. 25909 del 17/12/1957                      |
| Allegati nn. 17      | P. di C. rinnovo prot. n. 25909/1541 del 1957 del 22/09/1960             |
| Allegati nn. 18      | P. di C. prosecuzione reg. n. 1541 prot. n. 25909 del 23/03/1961         |
| Allegati nn. 19      | Autorizzazione per Abitabilità prot. n. 15026 reg. n. 195 del 27/06/1961 |
| Allegati nn. 20      | C. E. in Sanatoria 9810/86 prot. gen. n. 17925/86 del 25/02/2015         |

## 2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. [REDACTED] appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 18.12.2024 e successivo deposito del verbale di giuramento del 13.01.2025.

## 3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Padova, località Mortise;
- trattasi della piena proprietà di un edificio unifamiliare di un piano fuori terra con garage esterno, annessi e scoperto esclusivo;
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali;
- al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli esecutati;
- sono previste opere di rimessa in pristino;
- sono previsti nuovi adempimenti urbanistici;
- sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

## 4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Ai debitori la relazione viene inviata mediante R.A. con avviso di ricevimento all'indirizzo indicato in atti.

**Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1**

## 5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Padova (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di provenienza del Notaio [REDACTED] di Padova;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

## 6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti i beni " ..omissis..

*Dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] come di seguito identificati:*

1. Immobile sito in Padova (PD), Via Madonna della salute n. 121, piano T, censito al Catasto Fabbricati NCEU di detto Comune al Foglio 31 Particella 141 Subalterno 2;
  2. Immobile sito in Padova (PD), Via Madonna della salute n. 121, piano T, censito al Catasto Fabbricati NCEU di detto Comune al Foglio 31 Particella 141 Subalterno 3;
- nonché il seguente bene comune non censibile:*

3. Immobile sito in Padova (PD), Via Madonna della salute n. 121, piano T, censito al Catasto Fabbricati NCEU di detto Comune al Foglio 31 Particella 141 Subalterno 1;
- tutte particelle corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Padova al foglio 31 particella 141.*

omissis.."

## 7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le risultanze catastali.

## 8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'edificio sorge in una zona prettamente residenziale in Comune di Padova (PD), località Mortise, tra due direttrici viarie che si intersecano costituite da Autostrada A4 e Cavalcavia Mortise.

Trattasi di un edificio unifamiliare di un piano fuori terra con garage in corpo di fabbrica staccato, alcuni annessi ad uso ripostigli e scoperto esclusivo perimetrale. L'accesso alla proprietà avviene attraverso una servitù attiva di passaggio costituita nel 1960.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 15.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato.

### All. n. 1

## 9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

Edificio costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia; muratura portante in laterizio, tetto a falde inclinate con timpani, superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni in cromia bianca, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera preverniciata. Garage in lamiera ondulata nelle pareti e in lamiera grecata nella copertura.

### **FINITURE - ABITAZIONE**

*Pavimenti:* con ceramica di varie tipologie e dimensioni, simil legno in pranzo/soggiorno e in una camera.

*Superfici e rivestimenti:* pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti del bagno con ceramica di varie tipologie e dimensioni;

*Serramenti interni:* porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna.



*Serramenti esterni:* finestre e portefinestre in legno verniciato con vetrocamera, sistema oscurante con tapparelle in pvc.

#### **IMPIANTI**

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, buona componentistica di recente installazione, alla data di costruzione, impianto in parte adeguato alla normativa L. 46/90.

Impianto di riscaldamento: gli occupanti sostengono che l'acqua all'interno del circuito dei termosifoni è riscaldata dal camino con focolare chiuso. Corpi scaldanti in acciaio. Acqua calda sanitaria riscaldata con boiler a gas.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato. In bagno vasca e doccia.

Nel suo complesso la struttura della casa si trova in mediocre stato conservativo se pur sono presenti interventi di finitura e controsoffitti realizzati probabilmente dopo l'acquisto della casa nel 2015. Annessi esterni e garage in pessimo stato conservativo. Cortile e giardino mal curato e pieno di materiali da lavorazioni e materiali di risulta da sgomberare.

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria dovuti alla vetustà, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

#### **10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Piena proprietà di un edificio unifamiliare di un piano fuori terra con garage in corpo di fabbrica staccato, annessi ad uso ripostigli, scoperto esclusivo perimetrale, con accesso alla proprietà attraverso una servitù attiva di passaggio da Via Madonna della Salute.

Ubicata in Comune di Padova (PD), località Mortise, in Via Madonna della Salute n. 121; composta da ingresso, cucina-soggiorno, due camere, un bagno, ripostiglio, locali tecnici, legnaia e garage.

Cortile e giardino esclusivo.

Superfici:

Abitazione: 93,69m<sup>2</sup> sup. lorda e commerciale.

Ripostigli: 12,96m<sup>2</sup> sup. lorda - 5,18 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

Garage (PT): 23,40 m<sup>2</sup> sup. lorda - 11,70 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

## 11 COMPOSIZIONE

**Esterni**: (foto da n. 1 a n. 8).

**Abitazione sub. 2 - Piano terra**: corridoio ingresso (foto n. 9), soggiorno (foto n. 10), cucina (foto n. 11), camere (foto nn. 12-13), bagno (foto n. 14), ripostiglio (foto n. 15).

**Autorimessa esterna sub. 3**; (foto nn. 5-6).

## 12 DESCRIZIONE CATASTALE

| COMUNE DI PADOVA - VIA MADONNA DELLA SALUTE |            |        |         |      |             |        |                   |                    |              |
|---------------------------------------------|------------|--------|---------|------|-------------|--------|-------------------|--------------------|--------------|
| nr.                                         | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA   | CLASSE | CONSIST.          | SUP. CAT.          | RENDITA      |
| 1                                           | Fabbricati | 31     | 141     | 1    | B.C.N.C.    |        |                   |                    |              |
| 2                                           | Fabbricati | 31     | 141     | 2    | A/3         | 4      | 6,5               | m <sup>2</sup> 111 | € 822,46     |
| 3                                           | Fabbricati | 31     | 141     | 3    | C/6         | 6      | m <sup>2</sup> 21 | m <sup>2</sup> 24  | € 81,34      |
| nr.                                         | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | QUALITA'    | CLASSE | SUPERFICIE        | Reddito Dom.       | Reddito Agr. |
| 1                                           | Terreni    | 31     | 141     |      | Ente Urbano |        | are 05.00         |                    |              |

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati **All.ti nn. 2-3-4**
- visura storica per immobile Catasto Terreni **All. n. 5**
- planimetrie catastali **All.ti nn. 6-7**
- elaborato planimetrico **All. n. 8**
- estratto di mappa **All. n. 9**

## 13 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

**Catasto Terreni - foglio 31**

- Del mappale 141: mappali 139, 140, 142, 144, 143, 1177.

**Catasto Fabbricati - foglio 31**

- Del mappale 141 sub 2: pareti perimetrali esterne sul sub.1, sub 1177
- Del mappale 141 sub 3: pareti perimetrali esterne su sub. 1

**14 PROVENIENZA**

- Ai sig.ri [REDACTED] nato in Romania il 26 ottobre 19[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata in Moldavia il 26 febbraio 19[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà dei beni per la quota di ½ ciascuno, è pervenuta con atto di compravendita del 27/02/2015 Rep. 1619/1200 Notaio [REDACTED] di Padova, trascritto a Padova il 05/03/2015 al n.4643, proveniente da [REDACTED] nata a Castelfranco Veneto (TV) il 6 dicembre 19[REDACTED].

**All. n. 10**

- [REDACTED] nata a Castelfranco Veneto (TV) il 06/12/19[REDACTED] l'intera piena proprietà è pervenuta per testamento pubblicato dal Notaio Dott. [REDACTED] rep.30269 del 21/03/2012, registrato a Padova il 27/03/2012, da [REDACTED], nato a Padova il 24/09/1921 e deceduto il 20/02/2005, con dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Padova il 27/10/2014 al n.2331 vol.9990, trascritta presso a Padova il 10/02/2015 al n. 2740 di formalità;  
(Accettazione Espressa di Eredità a rogito Dott. [REDACTED] del 27/02/2015 rep.1615/1197, trascritta a Padova il 05/03/2015 al n.4640 di formalità).
- A [REDACTED] nato a Padova il 24/09/1921 l'intera piena proprietà era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:
  - atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [REDACTED] taio in Padova, del 04/02/1994 rep.64310, trascritto a Padova il 25/02/1994 al n. 3156 di formalità;
  - dichiarazione di Successione in morte della signora [REDACTED] nata a Padova il 10/09/1927 e deceduta il 12/04/1992, devoluta per legge, presentata

all'Ufficio del Registro di Padova il 05/10/1992 al n. 2071 vol. 28, trascritta a Padova il 28/05/1994 al n. 8390 di formalità.

## 15 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

[REDACTED] nato il 26/10/1933 a [REDACTED] e [REDACTED] nata il 26/08/1933 a [REDACTED] in [REDACTED], hanno contratto matrimonio il 24/02/1992 a Padova.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno dichiarato di scegliere la legge ROMENA da applicare ai loro rapporti matrimoniali, ai sensi dell'art.30, primo comma della Legge 31 maggio 1995, n.218 - COMUNIONE DEI BENI.

### All. n. 11

## 16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### 16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 12122 R.G. e 8566 R.P. del 03/04/2024

titolo: pignoramento immobiliare del 01/03/2024 rep. 393;

a favore: [REDACTED] con sede a Milano in via Soperga 9, c.f.: [REDACTED]

contro:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 26/10/1933, c.f.: [REDACTED] C (quota di ½ della proprietà).
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il 26/02/1933, c.f.: [REDACTED] T (quota di ½ della proprietà).

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

### 16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 6477 R.G. e 1000 R.P. del 05/03/2015

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED]  
del 27/02/2015 rep. 1620/1201;

somma iscritta: complessivamente € 280.245,00;

a favore:

[REDACTED] f. con sede a Roma in via A. [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 26/10/19[REDACTED] c.f.: [REDACTED]  
(quota di ½ della proprietà).
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il 26/02/19[REDACTED], c.f.: [REDACTED]  
(quota di ½ della proprietà).

diritto: piena proprietà;

beni colpiti: LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie aventi come ultima formalità l'atto di  
pignoramento All.ti n. 12-13-14

Si precisa che il pignoramento del 01/03/2024 rep. 393 trascritto ai nn. 12122 R.G. e  
8566 R.P. il 03/04/2024 eseguito nei confronti di [REDACTED] riporta la data di  
nascita della stessa il 26/02/1982, anziché quella risultante agli atti dell'anagrafe del  
Comune di Padova 26/02/1981 corrispondente al codice fiscale.

## 17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Padova, l'area sulla quale è  
costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico è così  
descritta:

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

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA  
DENSITÀ;
- PARZIALMENTE RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli  
articoli 18, 37 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

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

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI;
- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

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

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

All. n. 15

## 18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono stati emessi i seguenti provvedimenti :

- Permesso di Costruzione di casa reg. n. 1541 prot. n. 25909 del 17/12/1957;
- Permesso di Costruzione rinnovo prot. n. 25909/1541 del 1957 del 22/09/1960;
- Permesso di Costruzione prosecuzione reg. n. 1541 prot. n. 25909 del 23/03/1961;
- Autorizzazione per Abitabilità prot. n. 15026 reg. n. 195 del 27/06/1961;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 9810/86 prot. gen. n. 17925/86 del 25/02/2015

All. ti da n. 16 a n. 20

## 19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo sono state riscontrate difformità interne ed esterne rispetto agli atti autorizzativi citati e rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali.

Innanzitutto, l'edificio principale - l'abitazione - è stato edificato in modo speculare rispetto al progetto di cui ai titoli edilizi rilasciati tra il 1957 e il 1961 e di un solo piano fuori terra rispetto ai due previsti. E non erano presenti il garage esterno in corpo distaccato e gli annessi ad uso legnaia e ripostigli vari, poi oggetto di condono edilizio con domanda del 1986 e rilasciato / conformato nel 2015 in occasione della compravendita.

In quest'ultimo condono però, non è stato rappresentato e quindi regolarizzato, l'aspetto che l'edificio fosse stato edificato in modo speculare rispetto al progetto originario.

Infine, lo stato attuale dei luoghi presenta difformità anche rispetto al condono e consistono in:

- assenza di parete divisoria interna tra cucina e pranzo/soggiorno;
- assenza di parete divisoria interna al ripostiglio collegato al locale pranzo/soggiorno;
- chiusura di una porta di accesso dall'esterno con rimozione della bussola condonata;
- ampliamento del garage condonato fino al confine con altra proprietà;
- ampliamento del locale legnaia condonato;
- realizzazione di una struttura in legno ad uso tettoia di copertura sul fronte dell'ingresso.

Descrizione, oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

## 20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

## 21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un

coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario, espresso in €/m<sup>2</sup>, considerato per la superficie commerciale è di 1.500,00 €/m<sup>2</sup> e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.



## 22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

### 22.1 Stato di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dalla famiglia dei debitori, con figli minori. Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

### 22.2 Regolarizzazione urbanistica

Come descritto sono presenti difformità interne ed esterne rispetto al titolo autorizzativo.

Per le opere eseguite in difformità con aumento volumetrico dal condono o senza titolo deve essere prevista la rimessa in pristino dei luoghi e quindi la rimozione di:

- ampliamento del garage condonato fino al confine con altra proprietà;
- ampliamento del locale legnaia condonato;
- realizzazione di una struttura in legno ad uso tettoia di copertura sul fronte dell'ingresso.

Per le opere in difformità dovute a:

- assenza di parete divisoria interna tra cucina e pranzo/soggiorno;
  - assenza di parete divisoria interna al ripostiglio collegato al locale pranzo/soggiorno;
  - chiusura di una porta di accesso dall'esterno con rimozione della bussola condonata;
- va prevista la presentazione di una pratica edilizia di Scia in sanatoria.

Relativamente all'aspetto principale, e cioè che l'abitazione è stata edificata in modo speculare rispetto al progetto di cui ai titoli edilizi, e di un solo piano fuori terra rispetto ai due previsti, va segnalato quanto segue:

- i lavori sono stati eseguiti con titoli edilizi rilasciati tra il 1957 e il 1961;
- è stata rilasciata abitabilità nel 1961 con sopralluogo del tecnico che attestava la realizzazione di una casa di un solo piano, ma non che fosse stata costruita in modo speculare;
- Negli elaborati grafici di progetto sono riportati appunti sulle modifiche realizzate in corso d'opera a conferma del sopralluogo eseguito in occasione del rilascio di abitabilità.

In base all'attuale normativa quanto descritto può essere ricondotto all'art. 34-ter. del d.P.R. 380/2001, "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", per 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.

Il pagamento a titolo di oblazione non è esattamente quantificabile se non con la presentazione di un vero e proprio progetto di sanatoria al Comune, ma possono essere approssimativamente quantificati con:

- segnalazione certificata di inizio attività, pagamento di oneri e sanzioni, comprensiva di spese tecniche € 10.000,00;
- opere di rimessa in pristino e pulizia dei luoghi € 3.000,00.

### 22.3 Adempimenti catastali

Con la realizzazione delle opere di rimessa in pristino e sanatoria, devono essere previsti adempimenti di aggiornamento delle planimetrie catastali.

I costi per spese tecniche e oneri catastali possono essere approssimativamente quantificati in € 600,00.

### 22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 15% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

### 22.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute, non vi è condominio.

### 22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Per l'accesso alla proprietà è nota ed ancora attuale, la servitù attiva di passaggio costituita con atto Notaio [REDACTED] in data 9 aprile 1960 (Rep. n. 47.581), registrato a Padova in data 28 aprile 1960 al n. 6760 vol. 306, debitamente trascritto.

## 22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

## 22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

| PADOVA (MORTISE) - VIA MADONNA DELLA SALUTE                                             |               |       |        |            |           |                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|--------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                                         | L1(m)         | L2(m) | SL(m2) | c. p. e v. | S.C. (m2) | (€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo ) | V(€)         |
| ABITAZIONE                                                                              | 8,10          | 10,90 | 88,29  | 1,00       | 88,29     |                                                           |              |
|                                                                                         | 1,20          | 4,50  | 5,40   | 1,00       | 5,40      |                                                           |              |
|                                                                                         | tot. Parziale |       | 93,69  |            | 93,69     |                                                           |              |
| RIPOSTIGLIO annesso                                                                     | 5,00          | 2,80  | 14,00  | 0,70       | 9,80      |                                                           |              |
| RIPOSTIGLI esterni                                                                      | 4,70          | 1,30  | 6,11   | 0,40       | 2,44      |                                                           |              |
| LEGNAIA                                                                                 | 3,60          | 3,60  | 12,96  | 0,40       | 5,18      |                                                           |              |
|                                                                                         | tot. Parziale |       | 12,96  |            | 5,18      |                                                           |              |
| GARAGE                                                                                  |               |       | 23,40  | 0,50       | 11,70     |                                                           |              |
|                                                                                         | tot. Parziale |       | 23,40  |            | 11,70     |                                                           |              |
| tot. Complessivo                                                                        |               |       | 130,05 |            | 110,57    | € 1.500,00                                                | € 165.861,00 |
| scoperto esclusivo (mq 380)                                                             |               |       | 390,00 | 0,02       | 7,80      | € 1.500,00                                                | € 11.700,00  |
| a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica                                     |               |       |        |            |           |                                                           | -€ 10.000,00 |
| a dedurre per opere di rimessa in pristino                                              |               |       |        |            |           |                                                           | -€ 3.000,00  |
| a dedurre oneri per adempimenti catastali                                               |               |       |        |            |           |                                                           | -€ 600,00    |
| a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (15%) |               |       |        |            |           |                                                           | -€ 24.879,15 |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                               |               |       |        |            |           |                                                           | -€ 24.879,15 |
| VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA                                        |               |       |        |            |           |                                                           | € 114.202,70 |
| ARROTONDATO A                                                                           |               |       |        |            |           |                                                           | € 114.000,00 |

|                                   |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S(m2)                             | Superficie lorda                                                                                                                                   |
| c. p. e v.                        | Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, affaccio, accessibilità, scoperto comune. |
| S.C.(m2)                          | Superficie commerciale                                                                                                                             |
| (€/m2 normale stato conservativo) | Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio.                                         |
| V(€)                              | Valore di stima                                                                                                                                    |

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

L'uso attuale dell'immobile, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova, in zona Mortise e nelle vicinanze dei beni in oggetto, sono state individuate n. 4 unità aggiudicate all'asta tra il 2016 e il 2020.

Di altre possibili comparabili non era specificata la superficie commerciale, quindi non utilizzabili.

| Comparabili |                               |                        | Sup. comm.<br>in mq (lorda) | Data Asta 1 | Prezzo Aggiudica-<br>zione | Valore sup. comm.<br>€/mq |
|-------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| fall 1-2014 | Via MADONNA DELLA SALUTE,28/c | Appartamento           | 120,00                      | 21/11/2016  | € 72.500,00                | 604,17                    |
| 345/2013    | Via GUIDO CARDAN,8            | Appartamento           | 122,00                      | 03/03/2020  | € 95.000,00                | 778,69                    |
| 103/2011    | Via RICCARDO BAJARDI,8        | Appartamento           | 120,00                      | 03/05/2017  | € 75.000,00                | 625,00                    |
| 502/2015    | Via ANTONIO CANTELE,46        | casa indipen-<br>dente | 240,00                      | 28/11/2018  | € 244.000,00               | 1016,67                   |
| sommano mq  |                               |                        | 602,00                      | sommano     | € 486.500,00               | € 808,14                  |
|             |                               |                        |                             |             |                            | VALORE MEDIO              |

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 4 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **808,14 €/m²**.

Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti, rapportato alla superficie commerciale, comprensiva delle parti comuni, determina un valore della superficie commerciale pari a **963,08 €/m²**.

Il valore stimato è di circa il 19% superiore al valore dei comparabili, che però a parte uno, sono relativi ad appartamenti in condominio, senza scoperto esclusivo.

Pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico quello derivante dalla tabella di stima che risulta di **€ 114.000,00**.

Padova, lì 16/04/2025

(arch. [REDACTED])

