

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

TEVERE SPV S.R.L.

rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Bulgarelli

contro



R.G.E. 86/2025

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE

Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Marco Grassetto

C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile – del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 24 aprile 2025 veniva nominata dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Rossi, sostituita dalla Dott.ssa Alessandra Pasqualetto, con incarico avente ad oggetto la *“valutazione di stima dei beni pignorati”* nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 86/2025.

A seguito della sospensione della procedura disposta in data 15 luglio 2025, in data 28 gennaio 2026 l'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessandra Pasqualetto, comunicava la prosecuzione del giudizio e, con successiva comunicazione del 1 febbraio 2026, invitava la sottoscritta a proseguire le operazioni peritali.

In seguito all'accettazione dell'incarico, avvenuta mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 3 maggio 2025, la sottoscritta veniva incaricata di rispondere al quesito formulato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, in conformità al modello predisposto dai Magistrati della I Sezione Civile del Tribunale di Padova.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, si provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa.

La scrivente consulente:

- dopo aver proceduto a ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio al fine di reperire la documentazione mancante nel fascicolo agli atti;
- avendo effettuato ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- accertata la regolarità edilizia degli immobili a seguito di indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, finalizzate all'acquisizione delle informazioni urbanistico-edilizie e alla verifica della conformità degli stessi;
- volte ulteriori verifiche presso gli Uffici Urbanistica dei Comuni di Padova e Noventa Padovana per l'accertamento della destinazione urbanistica delle aree;
- reperiti atti e documentazione presso gli Studi Notarili Agostini, Gottardo, Spina e Dbs;
- eseguito il sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima;
- compiute le opportune indagini fotografiche e i rilievi schematici degli immobili; - svolta un'indagine di mercato nei Comuni di Padova e Noventa Padovana, nonché nei territori limitrofi, con riferimento ai valori immobiliari di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari;

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- assunti a riferimento e a confronto i prezzi di mercato relativi a compravendite di beni consimili nelle medesime zone;
- presa visione dell'andamento generale dei mercati immobiliari;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi incidenti sulla valutazione;

espone qui di seguito la perizia estimativa, elaborata mediante il metodo cosiddetto *comparativo*, consistente nell'instaurare una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e quelli oggetto della presente valutazione.

Il procedimento adottato nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto *procedimento sintetico*, volto a determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili, attraverso l'utilizzo dei parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (consultabili tramite il sito istituzionale), delle offerte pubblicitarie, del Borsino Immobiliare della Provincia di Padova e dei dati forniti da FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

Copia del presente elaborato peritale è stata trasmessa ai creditori procedenti e ai debitori (anche se non costituiti) entro i 30 giorni antecedenti l'udienza riprogrammata a seguito della proroga concessa per il mancato ricevimento degli atti richiesti, nel rispetto del termine perentorio previsto dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 16-bis, comma 9, D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato mediante raccomandata A/R all'indirizzo risultante agli atti e/o tramite posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa – anche regolamentare – in materia di sottoscrizione, trasmissione e ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperta ha inoltre provveduto al deposito telematico della presente relazione presso il Tribunale di Padova, nonché al deposito di una copia cartacea completa di tutti gli allegati presso la Cancelleria competente.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che, unitamente alla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata alla presente segue il sottostante indice:

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U	pag.05
Premessa: esame dei documenti depositati	pag.09
Risposte ai quesiti:	
Capitolo 01: Lotto 01.....	pag.11
Capitolo 02: Lotto 02.....	pag.33
Capitolo 03: Lotto 03.....	pag.51
Capitolo 04: Lotto 04.....	pag.82

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E., i sottocapitoli e i paragrafi individuati nella presente sono stati articolati in 10 punti:

- a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
 - a.02 titolo di proprietà
 - a.03 identificazione catastale
 - a.04 confini della proprietà
 - a.05 descrizione specifica degli immobili
- b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
- c. Stato di possesso dei beni
- d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
- e. Vincoli ed oneri giuridici
- f. Regolarità edilizia ed urbanistica
- g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
- h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
 - f.01 diritto di comproprietà
 - f.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
 - f.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
- i. Spese di gestione e manutenzione
- j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
 - j.01 dati metrici degli immobili
 - j.02 stima analitica degli immobili
 - j.03 adeguamenti alla stima
 - j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla seguente relazione di consulenza sono allegate due raccolte di documentazione acquisita contenenti:

Cartella 01

All.01: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 8, mapp. 343, sub. 1

All.02: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 8, mapp. 343, sub. 2

All.03: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 8, mapp. 343, sub. 3

All.04: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 8, mapp. 992, sub. 6

All.05: Visura per soggetto "██", Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali

All.06: Atto di compravendita notaio Bruno Saglietti, Rep. 31017/2675 del 06.06.2000, Padova (PD).

All.07: N.T. 32457/19842 del 11.08.2000, compravendita

All.08: Estratto di mappa Fg. 8, mapp. 992

All.09 Planimetria catastale Fg. 8, mapp. 992, sub. 6

All.10: Elaborato planimetrico Fg. 8, mapp. 992

All.10a: Elenco subalterni Fg. 8, mapp. 992

All.11: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 8, mapp. 992

All.12: Sanatoria 144/88 e abitabilità del 02.03.1988

All.13: Permesso di costruire 267/1959 del 29.04.1959 e abitabilità del 07.04.1961

All.14: Rilievo fotografico Fg. 8, mapp. 992, sub. 6

All.15: N.T. 844/12070 del 02.04.2025, pignoramento

All.16: Contratto di locazione Japan House

All.17: Ispezione ipotecaria per soggetto 1 "██"

All.17a: Ispezione ipotecaria per soggetto 2 "██"

All.17b: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 8, mapp. 992, sub. 6

All.18: Elenco ispezioni al 08.03.2026

All.19: N.I. 9964/38859 del 12.07.2006, ipoteca per concessione a garanzia di apertura di credito

- All.20: Cdu - Comune di Noventa Padovana
- All.21: Atto modifica patti sociali Rep. 3622/3009 del 23.12.2021, notaio Sara Gottardo, Stra
- All.22: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana Fg. 8 , mapp. 992 sub. 5
- All.23 Planimetria catastale mapp. 992 sub. 5
- All.24: Rilievo fotografico mappale 992 sub. 5
- All.24a: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 8, mapp. 992, sub. 5
- All.25: D.I.A. 297.2000
- All.26: D.I.A. 65.2009
- All.27: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 1, mapp. 1167
- All.28: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 1, mapp. 1166
- All.29: Atto di compravendita Rep 36594/3339 del 19.06.2001, notaio Bruno Saglietti, Padova
- All.30: N.T. 18673/27505 del 05.07.2001, compravendita
- All.31: Estratto di mappa Fg. 1, mapp. 1166-1167
- All.32 Planimetria catastale Fg. 1, mapp. 1166, sub. 5
- All.33 Planimetria catastale Fg. 1, mapp. 1166, sub. 6
- All.34 Elaborato planimetrico Fg. 1, mapp. 1166
- All.34a Elenco subalterni Fg. 1, mapp. 1166
- All.35: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 1, mapp. 1166, sub. 6
- All.36: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 1, mapp. 1166, sub. 5
- All.37: Concessione edilizia 4680/2001 del 11.12.2001
- All.38: Concessione edilizia 4785/2002 del 02.08.2002
- All.39: Concessione edilizia 5405/2011 del 18.05.2011
- All.40: Rilievo fotografico Fg. 1, mapp. 1166
- All.40a: Rilievo fotografico Fg. 1, mapp. 1167
- All.41: N.I. 10517/54165 del 29.12.2022, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
- All.41a: Atto di mutuo Rep. 33527/4284 del 23.01.2003, notaio Roberto Agostini, Padova
- All.41b: Storico ipoteca in rinnovazione da NI 802.4283
- All.42: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 1, mapp. 1166 sub. 6.
- All.43: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 1, mapp. 1166 sub. 5.
- All.44: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 1, mapp. 1167

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

All.45: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 1, mapp. 438, sub. 10

All.46: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 60, mapp. 197, sub. 28

All.47: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 60, mapp. 197, sub. 17; Fg. 60, mapp. 145, sub. 13

All.48: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 60, mapp. 197, sub. 10

All.49: Atto di compravendita Rep. 48268/13175 del 03.06.2009, notaio Roberto Agostini, Padova

Cartella 02

All.50: N.T. 12500/21752 del 10.06.2009, compravendita

All.51: Estratto di mappa Fg. 60, mapp. 197-145

All.52: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 60, mapp. 145

All.53: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 60, mapp. 197

All.54: Concessione edilizia 194.1991

All.55: Abitabilità 391/1995

All.56: Abitabilità 302.1958

All.57: Condono 20847/1986

All.58: Planimetria catastale Fg. 60, mapp. 145, sub. 13

All.59: Planimetria catastale Fg. 60, mapp. 197, sub. 28

All.60: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di Padova, Fg. 60, mapp. 146

All.61: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto fabbricati, Comune di Noventa Padovana, Fg. 60, mapp. 146

All.62: Rilievo fotografico mapp. 197

All.63: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 60, mapp. 197, sub. 28

All.64: Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 60, mapp. 197, sub. 17

All.65: N.I. 4537/20109 del 25.05.2010, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- All.66: Atto di mutuo Rep. 50019/14394 del 19.06.2010, notaio Roberto Agostini, Padova
All.67: N.I. 5031/28331 del 15.09.2015, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
All.68: Atto di mutuo, Rep. 58116/20399 del 08.09.2015, notaio Roberto Agostini, Padova
All.69: Cdu - Comune di Padova
All.70: Contratto di locazione Shiva 2 S.r.l.s.
All.71: Valori Astalegale - Padova
All.72: Annotazione
All.73: Valori Astalegale - Noventa Padovana
All. 74: Condominio
All. 75: Accordo Comune di Noventa Padovana - [REDACTED]
All. 76: CILA 941/2010
All.77: Atto di mutuo, Rep. 54670/17667 del 27.06.2013, notaio Roberto Agostini, Padova
All.78: N.I. 3161/21081 del 03.07.2013 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
All.79: Annotazione 6209/36530 del 05.10.2011
All.80: Cancellazione del 16.05.2013
All.81: Atto di finanziamento fondiario, Rep. 41757/8348 del 07.07.2006, notaio Roberto Agostini, Padova
All.82: Atto aggiuntivo a contratto di apertura di credito in conto corrente Rep. 35711/9654 del 29.09.2011, notaio Nicoletta Spina, Padova.

PREMESSA**ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI**

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esecuzione immobiliare in oggetto ha ad oggetto i seguenti beni:

- una unità residenziale sita nel Comune di Noventa Padovana, via Noventana n. 103;
- un'unità ad uso commerciale sita nel medesimo Comune, via Noventana n. 105;
- una unità residenziale più terreno adiacente siti rispettivamente nel Comune di Noventa Padovana, via Cappello n. 28/D- 30;
- un ristorante con annesso magazzino sito nel Comune di Padova, via San Marco n. 169.

In considerazione dell'ubicazione, della natura e della conformazione fisica dei suddetti cespiti, la scrivente Consulente ritiene opportuno procedere alla valutazione del compendio suddetto mediante suddivisione in **n. 4 LOTTI DISTINTI**.

In data 29 aprile 2025 il Custode Giudiziario, Dott. Marco Grassetto, comunicava alla sottoscritta il giorno 22 maggio 2025 quale data utile per l'accesso congiunto agli immobili pignorati, invitando la scrivente a presenziare al fine di dare avvio alle operazioni peritali. Successivamente, la predetta data veniva differita al 23 maggio 2025, giorno nel quale si svolgeva il primo accesso agli immobili, con espletamento delle consuete operazioni di rilievo, sopralluogo e documentazione fotografica.

In data 15 luglio 2025 la procedura esecutiva veniva sospesa.

In data 28 gennaio 2026 la procedura riprendeva il proprio corso.

In data 16 marzo 2026 veniva effettuato un secondo sopralluogo con rilievo fotografico dalla strada.

ESAME DEI DOCUMENTI

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., la sottoscritta, una volta dato avvio alle operazioni peritali, procedeva alla verifica della completezza e regolarità dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione immobiliare, proposta da Tevere SPV S.r.l., e per essa dalla mandataria Gardant Liberty Servicing S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Bulgarelli, nei confronti di [REDACTED]

Il fascicolo di parte procedente comprende i seguenti documenti di rilevanza:

I. Atto di Precetto e notifica del 30.09.2024

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- II. Atto di precetto in rinnovazione e notifica del 30.01.2025
- III. Nota di Iscrizione a Ruolo del 26.03.2025
- IV. Nota di deposito trascrizione atto di pignoramento del 07.04.2025
- V. Istanza di vendita del 03.04.2025 promossa da Tevere SPV S.r.l. e per essa la mandataria Gardant Liberty Servicing S.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo Bulgarelli contro l'esecutata.
- VI. Certificazione notarile del 03.04.2025 a firma del notaio Dott. Vincenzo Calderini da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili in oggetto che sono intestati alla parte esecutata per intero.

Si evidenzia che agli atti di causa non risultano allegate le copie dei titoli di provenienza relativi agli immobili pignorati. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto alla loro opportuna acquisizione mediante formale richiesta agli Studi Notarili Agostini, Gottardo, Spina e Dbs.

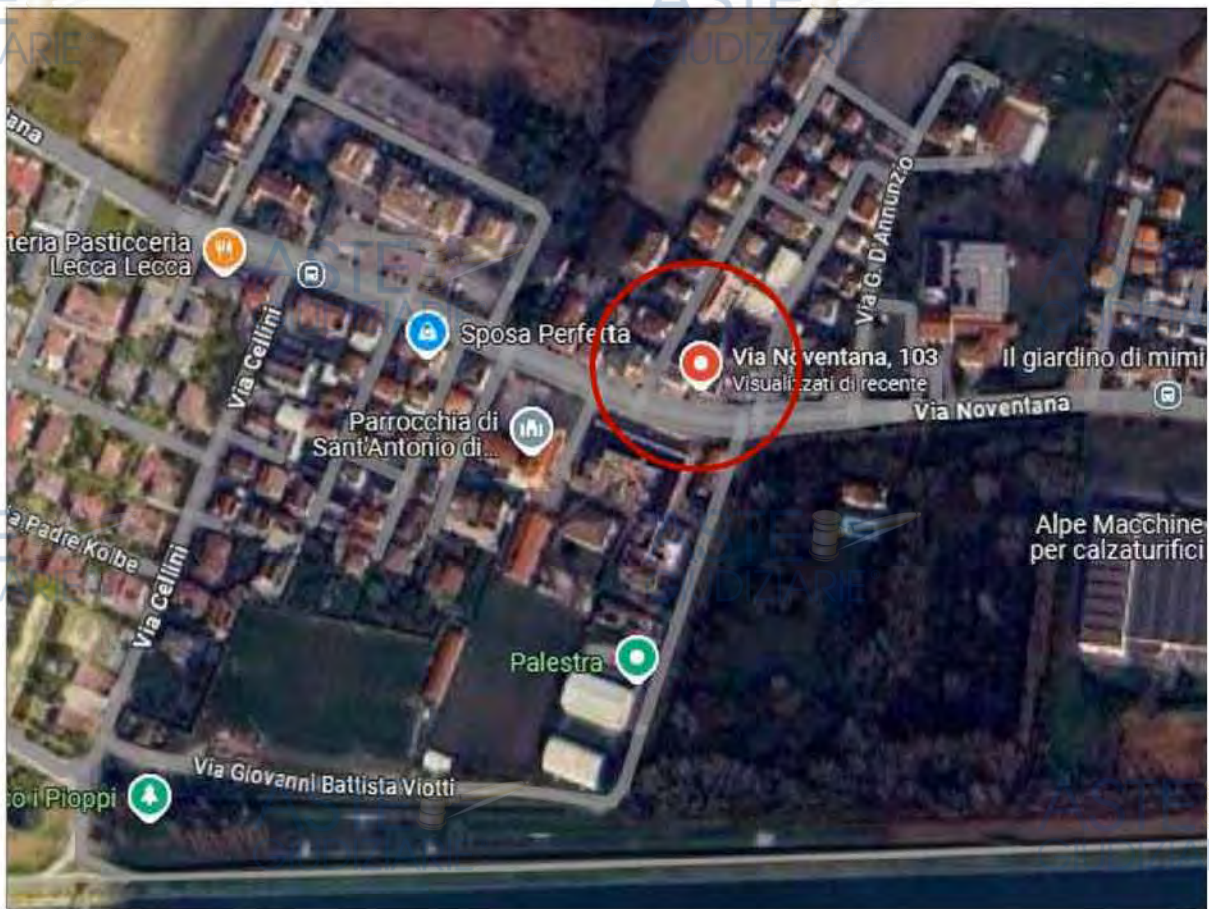
CAPITOLO 01 – LOTTO 01

RISPOSTE AI QUESITI

01.A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato interamente di proprietà dell'esecutata sito nel Comune di Noventa Padovana (PD), in via Noventana n. 103.



Orto foto (fonte Google Maps): In rosso individuazione del cespite

A.01.02 - TITOLO DI PROPRIETÀ

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 8, mapp. 992, sub. 6 (storicamente Fg. 8, mapp. 343, sub. 3) (all.01-02-03-04), è pervenuta in capo alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Atto di compravendita notaio Bruno Saglietti in Padova (PD), Rep. 31017/2675 del 06.06.2000 (*all.06*) cui alla N.T. 19842/32457 del 11.08.2000 (*all.07*).
Atto registrato a Padova 2 in data 26.06.2000 al n. 3932 serie 1V.

Con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice, Rep. 3622/3009 del 23.12.2021, notaio Sara Gottardo in Stra (PD), a seguito del decesso di [REDACTED], socio accomandatario di [REDACTED], tra i soci superstiti, i sig.ri [REDACTED], è costituita la società [REDACTED] intestataria dei beni immobili in oggetto (*all.21*).

Atto registrato a Venezia in data 28.12.2021 al n. 33592 serie 1T. Iscritto al registro delle imprese di Padova il 30.12.2021, Prot. 139831-2021 del 27.12.2021.

A.01.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.05*) l'immobile in oggetto è censito come segue:

Comune di Noventa Padovana (F962) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
8	992	6	A/2	1	7,0 vani	€ 686,89

E risulta intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 1653 del 27.02.2025 cui alla N.T. 8444/12070 del 02.04.2025, Padova (*all.15*).

A.01.04 - CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Come desunto dall'estratto di mappa, dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetrico (*all.08-09-10*), e dal sopralluogo effettuato in data 23 maggio, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta)
- a Sud: via Noventana
- a Est: mapp. 935 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 933 (altra ditta)

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In particolare l'appartamento cui al sub. 6 confina:
al piano terra

- a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta)
- a Sud: sub. 4 (b.c.n.c.)
- a Est: sub. 5 (stessa ditta)
- a Ovest: mapp. 933 (altra ditta)

A.01.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa disposta ai piani terra e primo di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra e insiste su un lotto di forma trapezoidale, avente una superficie complessiva pari a circa 260,00 mq (*all.11*).

L'area di pertinenza, non recintata sui lati perimetrali ad eccezione di una piccola porzione sul lato Est, delimitata da una recinzione metallica su cordolo in cemento che divide il lotto cui al mappale 992 dal limitrofo mappale 935 (altra ditta), è accessibile centralmente dal fronte Sud, direttamente da via Noventana, previo attraversamento di un piccolo spiazzo antistante il fabbricato che si estende per circa 92,00 mq (sub. 4), bene comune non censibile agli immobili cui al sub. 6 in oggetto e al sub. 5 (capitolo 2).



Vista dell'immobile sul quale insiste l'appartamento oggetto di stima, ripresa dallo spiazzo antistante il fabbricato sul lato Ovest. In rosso è evidenziato l'inquadramento del cespite

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Il fabbricato esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione scadente e non evidenzia caratteristiche architettoniche di particolare pregio o rilevanza.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate; in più punti, in particolare in prossimità delle terrazze, sono visibili segni di infiltrazioni, muffe, tracce di umidità e piccoli distacchi dell'intonaco.

La copertura è a falde, con manto presumibilmente in coppi; non risulta direttamente visibile dalla strada. Le lattonerie sono realizzate in lamiera verniciata.

I serramenti sono doppi: infissi interni in legno con vetrocamera e ulteriori serramenti esterni in alluminio nichelato. Sono presenti avvolgibili in materiale plastico di colore marrone. Soglie e davanzali risultano in marmo.

Una piccola veranda in metallo verniciato e vetro, della superficie di circa 2,40 mq, funge da bussola di ingresso: da un lato, verso Nord, consente l'accesso al vano scale, dall'altro, verso Ovest, collega a una seconda veranda di circa 8,40 mq, utilizzata come magazzino. Quest'ultima è stata realizzata in continuità con un cortile esclusivo di 9,60 mq, non ispezionabile a causa dell'ingente materiale accatastato al suo interno.

Sul lato Nord è presente un deposito di 4,30 mq, anch'esso non accessibile al momento del sopralluogo.

La veranda presenta una copertura in lamiera grecata, struttura metallica e vetrate, in parte rotte, con serramenti arrugginiti; lo stato manutentivo e conservativo risulta complessivamente scadente.

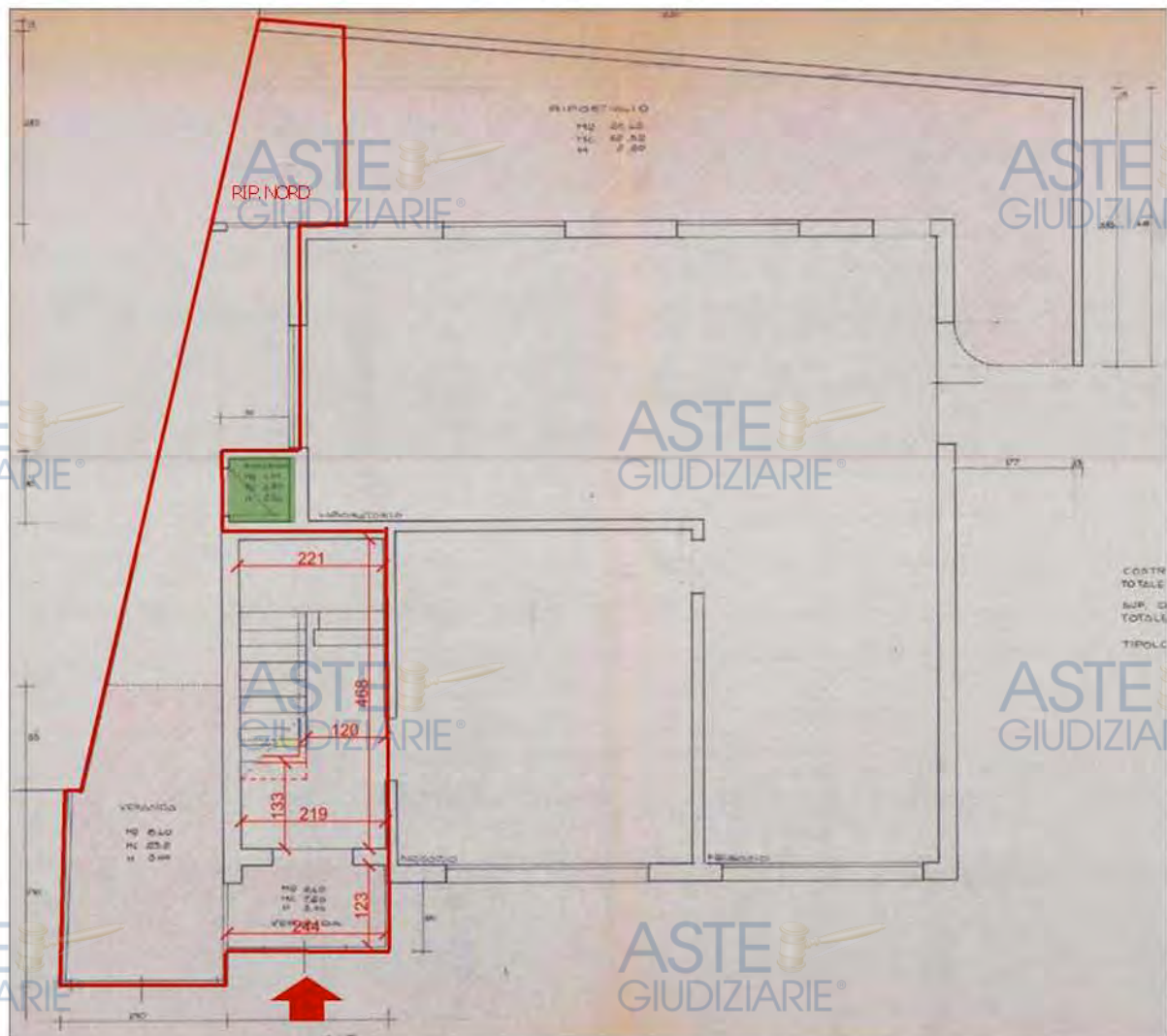


Vista della veranda sul lato Ovest e dettaglio
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Oltrepassata la veranda di ingresso, un portoncino in legno e vetro conduce ad un piccolo androne nel quale si trova il vano scale che permette l'accesso all'appartamento. Sono presenti rivestimenti in granito e parapetto in metallo verniciato. Sul pianerottolo è presente una finestra con vetro colorato; le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. L'edificio non è dotato di ascensore e al piano primo è presente unicamente l'unità abitativa oggetto di stima.

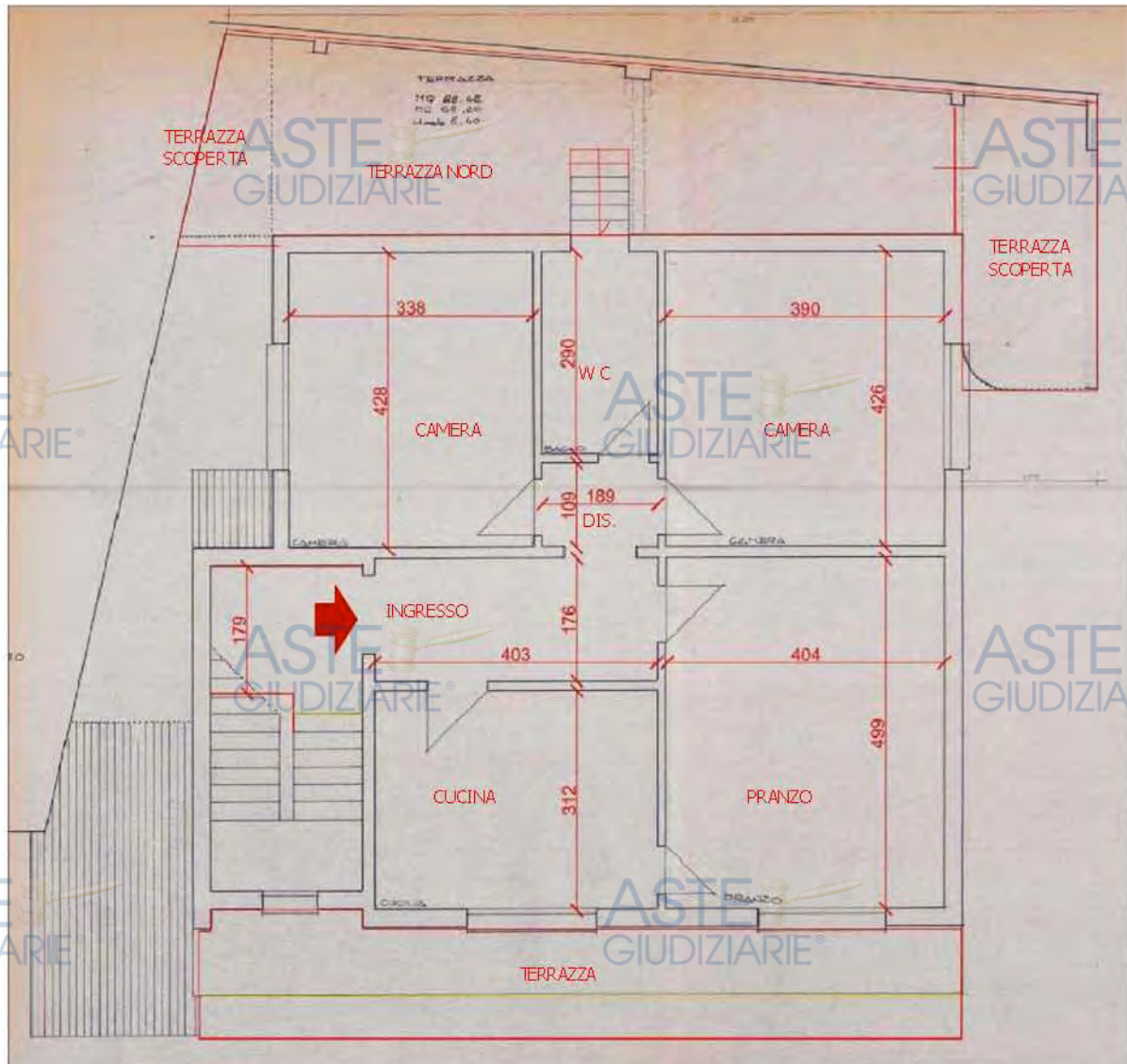
La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.09-12-13) e semplificata nei grafici sottostanti è semplice.

L'appartamento si sviluppa per una S.n.p. pari a circa 78,50 mq più terrazze, poggioli e pertinenze; presenta una superficie commerciale complessiva di circa 108,00 mq. L'unità immobiliare non è dotata di garage.



Estratto da Sanatoria 144/88 e rilievo schematico del 23.05.2025 - Pianta piano terra

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Estratto da Sanatoria 144/88 e rilievo schematico del 23.05.2025 - Pianta piano primo

Nota:

Al piano terra il piccolo ripostiglio prospiciente il cortile pertinenziale segnato in verde nella pianta a pagina 15 (non ispezionabile al momento del sopralluogo), risulta appartenere al mappale 992, sub. 5 (lotto 02). Non costituisce difformità come da D.I.A. 65/09 del 03.04.2009 (all.26).

Sempre al piano terra, il ripostiglio a Nord evidenziato a pagina 15, presenta dimensioni ridotte rispetto a quanto visibile dalla planimetria estratta dalla Sanatoria 144/88. Non costituisce difformità in quanto sanato con D.I.A. 65/09 del 03.04.2009 (all.26).

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'immobile si compone di:
al piano terra:

- Veranda / bussola di ingresso (2,40 mq)
- Veranda (8,40 mq)
- Cortile (9,57 mq)
- Deposito / ripostiglio Nord (4,32 mq)
- Ingresso vano scale (4,50 Mq)

al piano primo:

- Ingresso (7,10 Mq)
- Cucina (12,60 Mq)
- Pranzo (20,16 Mq)
- Camera (14,46 Mq)
- Bagno (5,48 Mq)
- Camera (16,61 Mq)
- Disimpegno (2,06 Mq)
- Terrazza Nord (28,42 Mq)
- Terrazza (16,93 Mq)

Le finiture interne risultano mediocri così come il relativo stato conservativo e manutentivo.

Un portoncino doppio in legno e vetro introduce a un ingresso, fulcro distributivo dell'alloggio, dal quale da un lato, a Sud, si accede alla zona giorno composta da cucina e pranzo, dall'altro, verso Nord, alla zona notte, costituita da due camere da letto e un bagno.

Tutti i locali, ad eccezione della cucina, risultano attualmente utilizzati come camere da letto.

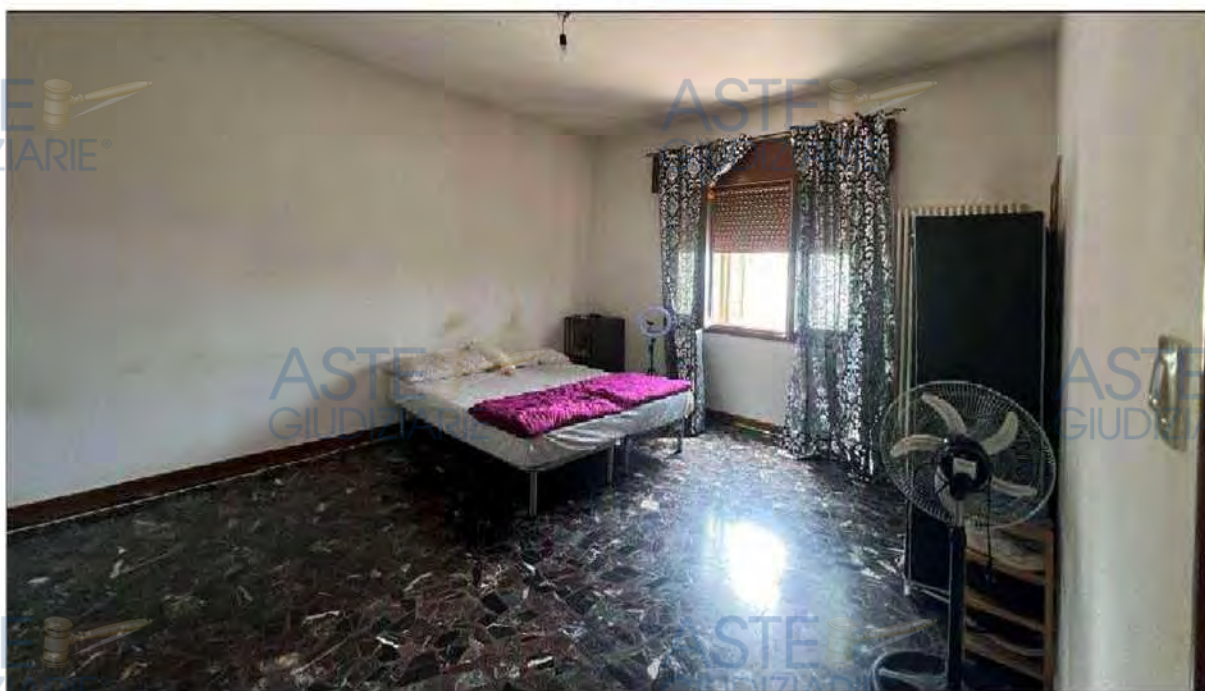
I muri interni e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco; in vari punti sono presenti ingiallimenti, tracce di muffa e segni di umidità.

I pavimenti della zona giorno sono in ceramica, con finitura a cocci di diverso colore nella cucina e nel soggiorno; nella zona notte è presente parquet in legno con posa a spina di pesce, mentre nel bagno la pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate di colore bianco e arancione 20x20 cm.

Il bagno, l'unico presente nell'unità abitativa, è dotato di sanitari, lavabo e doccia. Anche le pareti presentano rivestimenti in piastrelle quadrate bianche e arancioni.



Vista della cucina



Vista del soggiorno utilizzato come camera

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista di una camera



Vista di una camera

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Tramite una posticcia scalinata in legno, dotata di parapetto metallico, dal bagno, verso Nord, si accede a una terrazza parzialmente coperta mediante una struttura metallica con tamponamento in ondulina.

Le estremità la terrazza Est e Ovest della terrazza risultano scoperte.



Vista della terrazza a Nord

La terrazza si presenta come un ambiente stretto e longitudinale, avente una superficie di circa 28,40 mq.

Sul lato Ovest sono collocate la lavatrice e la caldaia a servizio dell'appartamento.

Le finiture sono scadenti, sono presenti murature intonacate e tinteggiate e una pavimentazione in calcestruzzo liscio; fa eccezione l'estremità Ovest, oltre una tenda in plastica, dove il piano di calpestio è realizzato con la sola guaina impermeabilizzante.

Sul lato Est è installata una porta metallica con tamponamento in vetro, che separa la porzione coperta dalla retrostante area scoperta.



Vista della terrazza sul lato Ovest

All'interno dell'appartamento sul lato Sud, in continuità con la zona giorno, è presente una seconda terrazza di circa 17,00 mq, parzialmente coperta da una tenda da sole a cappottina. La terrazza è dotata di un parapetto in metallo verniciato e presenta pavimentazione in ceramica.

I serramenti interni all'immobile risultano in mediocre stato conservativo e manutentivo; sono realizzati in legno con tamponamento in vetro.

L'alloggio non è dotato di alcun impianto di raffrescamento.

È presente un impianto di riscaldamento con termosifoni, alimentato da caldaia, della quale non è stata rinvenuta copia del libretto.

Per una descrizione più dettagliata si rinvia alla documentazione fotografica allegata (all.14).

01.B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale dell'immobile (*all.04*) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile di provenienza (*all.06*).

I dati catastali attualmente vigenti non presentano difformità rispetto a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.15*) e nell'istanza di vendita.

Alla luce di quanto sopra, i beni oggetto di stima devono ritenersi correttamente identificati.

01.C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla società [REDACTED]

Si precisa che, ai fini della ricostruzione del quadro locativo, il contratto di locazione intercorrente tra [REDACTED] e [REDACTED] è stato acquisito tramite il custode giudiziario, dott. Grassetto, che ne ha fornito copia alla sottoscritta.

Nonostante le ripetute richieste inoltrate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 09.06.2025, l'Ente non ha trasmesso tale documento né ha fornito riscontro in merito alla sua registrazione.

La documentazione acquisita dal custode giudiziario è ritenuta idonea e sufficiente ai fini estimativi, in quanto proveniente da soggetto istituzionalmente incaricato della gestione del bene pignorato e coerente con lo stato di fatto rilevato al sopralluogo. Resta ferma la

disponibilità a integrare la presente relazione qualora l'Agenzia delle Entrate dovesse successivamente fornire ulteriore documentazione.

Il contratto, della durata di anni 4 rinnovabili per ulteriori 4, decorre dal 01.04.2021.

Il canone locativo pattuito risulta determinato in € 8.400,00 annui da corrispondere mensilmente.

Il contratto risulta registrato in data 26.03.2021 al n. 004828, serie 3T, codice identificativo TS221T004828000AA (all.16).

01.D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Si riporta l'accordo bonario "Lavori di riqualificazione del centro di Noventana – CUP D73D17000510007" stipulato tra il Comune di Noventa Padovana e [REDACTED], ove le parti hanno concordato che le aree di proprietà privata insistenti sul mappale 992 saranno oggetto di servitù di uso pubblico in parte a destinazione marciapiede e in parte a destinazione parcheggio funzionale all'esercizio commerciale in proprietà (sub. 5, lotto 02).

L'atto di costituzione della servitù dovrà essere formalizzato entro 12 mesi dal collaudo delle opere. Le spese relative saranno a carico dell'Amministrazione Comunale (all.75).

Non sono state rilevate dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

01.E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova, Servizio Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione alla data del 06 maggio 2025 aggiornata al 08 marzo 2026 (*all.17-17a-17b-18*):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca conc. a garanzia di apertura di credito** Rep. 41757/8348 del 07.07.2006, N.I. 9964/38859 del 12.07.2006 notaio Agostini Roberto, Padova (*all.19-81*).
A favore di: Banca Intesa S.p.a. C.F. 00799960158
relativamente al Fg. 8, mapp. 343, sub. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Annotazione modifica di durata di contratto di apertura credito 6209/36530 del 05.10.2001, notaio Nicoletta Spina Rep. 35711/9654 del 29.09.2001 (*all.79-82*).
- **Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 54670/17667 del 27.06.2013, N.I. 3161/21081 del 03.07.2013 notaio Agostini Roberto, Padova (*all.77-78*).
A favore di: Banca Popolare Friuladria Società per Azioni. C.F. 01369030935
relativamente al Fg. 8, mapp. 992, sub. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 8444/12070 del 02.04.2025 Rep. 1653 del 27.02.2025, Padova (*all.15*).
A favore di: Tevere SPV S.r.l., C.F. 16405691003
relativamente al Fg. 8, mapp. 992, sub. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Alla data del 06 maggio 2025 e 08 marzo 2026, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

01.F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

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

F.01.01 - DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.01.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili siti in via Noventana n. 103, Noventa Padovana (PD) risultano agevolmente accessibili sia dal centro cittadino sia dai principali assi di collegamento extraurbani.

Via Noventana costituisce infatti una delle principali arterie di collegamento tra Padova e Noventa Padovana, caratterizzata da buona scorrevolezza e presenza di servizi lungo il tracciato. L'area è servita da rete viaria comunale e provinciale che consente un collegamento diretto:

- con il centro di Padova, raggiungibile in pochi minuti;
- con la tangenziale Est di Padova (uscite Padova Est e Camin), posta a breve distanza;
- con l'autostrada A4 Milano-Venezia tramite il casello di Padova Est, situato a circa 3 km.

La zona è servita da linee di trasporto pubblico locale che collegano Noventa Padovana con Padova e con i comuni limitrofi. In particolare, lungo via Noventana transitano linee autobus extraurbane che garantiscono collegamenti frequenti verso:

- Padova - Stazione FS / Autostazione,
- Noventa Padovana - centro,
- Ponte di Brenta e aree limitrofe.

Le fermate risultano poste a breve distanza dall'immobile, assicurando una buona accessibilità anche tramite mezzi pubblici.

Sulla scorta del C.D.U. Prot. 011325 del 08.07.2025 (*all.20*) e delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti, il fabbricato censito al Fg. 8, mapp. 992 ricade in Zona Territoriale Omogenea B/8 "Noventana", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.O. del P.I.

L'area è interessata da vincoli di natura idraulica, essendo classificata in pericolosità P1 secondo il PAI e ricade nel limite dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada.

Secondo il P.A.T., il mappale è soggetto a vincolo sismico (OPCM 3274/2003) e rientra nell'ambito del bacino scolante in laguna. La compatibilità geologica è definita "idonea a condizione", anche in relazione alla presenza di ex cave ripristinate. L'area è inoltre ricompresa tra i paesaggi storici della Pianura Agropolitana Centrale ed è classificata come zona di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Il P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali conferma la classificazione dell'area in pericolosità idraulica moderata (P1), ai sensi delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

F.01.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana in seguito all'accesso agli atti cui alla domanda del 21.06.2025, e alla documentazione ricevuta in data 15.07.2025 e 10.04.2026, l'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 267 del 24.04.1959 (*all.13*)
- Abitabilità n. 267 del 07.04.1961 (*all.13*)
- Concessione edilizia in sanatoria del 02.03.1988 n. 144 (*all.12*)
- Abitabilità del 02.03.1988 (*all.12*)
- D.I.A. n. 65/2009 (*all.26*)

L'immobile risulta regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Comune di Padova, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Dall'esame dello stato di fatto, tuttavia, emergono difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In particolare:

- Scala pertinenziale – rampa Ovest: la rampa presenta un'alzata aggiuntiva rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi, configurando una difformità sia urbanistica sia catastale.

- Piano primo – lato Sud: la terrazza presenta una profondità maggiore rispetto a quella autorizzata, determinando una difformità urbanistica e catastale.
- Piano primo – lato Nord: la scala di accesso alla terrazza coperta sita a Nord dell'appartamento presenta un numero di alzate superiore a quello previsto nel progetto assentito, risultando anch'essa difforme sia urbanisticamente sia catastalmente.
- La porta a chiusura della terrazza coperta a Nord non è autorizzata e costituisce una difformità urbanistica e catastale.

In considerazione della classificazione dell'area in pericolosità idraulica P1, le difformità sopra descritte risultano, in linea generale, compatibili con la disciplina di piano e suscettibili di regolarizzazione, previo ottenimento della necessaria verifica di compatibilità idraulica da parte dell'ente competente. La classe P1, infatti, non comporta limitazioni tali da precludere gli interventi edilizi oggetto di sanatoria, purché non determinino aggravio del rischio idraulico.

Stando a quanto sopra esposto:

- La difformità relativa alla scala di accesso all'appartamento costituisce una variazione geometrica di modesta entità e può essere regolarizzata.
- La difformità relativa alla maggiore profondità della terrazza a Sud (cm 153 anziché cm 93) risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto compatibile con i parametri urbanistici vigenti, non incidendo su distanze legali né su altri indici edilizi.
- L'accesso alla terrazza posta sul lato Nord presenta difformità di carattere minimo e risulta sanabile.
- Per quanto riguarda la porta a separazione della terrazza coperta da quella scoperta a Nord se ne prevede la demolizione

Le altre difformità (differenze dimensionali) non segnalate rientrano nei limiti e risultano contenute entro le tolleranze costruttive ammissibili, non incidendo in modo apprezzabile su sagoma, volume, prospetti o parametri urbanistici. Tali scostamenti, pertanto, non assumono rilevanza ai fini della valutazione della conformità edilizia e catastale dell'immobile.

01.I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano insoluti.

01.J- 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.01.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Abitazione mapp. 992 sub. 6

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Veranda piano terra	10,80	25-30%	3,24
Cortile	9,56	10-15%	0,96
Deposito piano terra	4,37	25%	1,09

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Vano scale esclusivo	11,54	25-30%	2,89
Area abitabile piano primo	83,52	100%	83,52
Poggiolo piano primo	16,93	35%	5,93
Terrazza piano primo	28,42	35%	9,95
Totale superficie commerciale	-	-	107,58
Arrotondamento	-	-	108,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.01.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Noventa Padovana, in zona OMI C1 - Semicentrale, con destinazione d'uso residenziale.



Estratto da Geopoi

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili in tale zona i valori di mercato risultano compresi indicativamente tra:

- € 1.100,00/mq e € 1.550,00/mq per immobili in stato conservativo normale;

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

□ € 1.450,00/mq e € 1.850,00/mq per immobili in stato conservativo ottimo.

Tali valori risultano coerenti con le quotazioni medie rilevate per la zona semicentrale del Comune fornite dal Borsino Immobiliare, che indicano un valore medio di riferimento per il residenziale pari a circa € 1.205,00/mq.

Dall'analisi di mercato eseguita emerge che via Noventana rappresenta una delle aree più dinamiche del mercato locale, come confermato dall'osservatorio immobiliare che individua Noventana come la zona con il maggior numero di annunci del Comune. Il valore delle compravendite degli immobili residenziali risulta in crescita (+2,48% annuo) e la domanda si mantiene stabile.

In tale area, tuttavia, i valori risultano disomogenei, con oscillazioni significative: i prezzi richiesti sul mercato variano infatti da € 360,00/mq fino a € 2.508,00/mq, con un valore medio che si attesta attorno a € 1.870,00/mq. Tale ampia forbice riflette la forte eterogeneità del patrimonio edilizio locale (epoca di costruzione, stato manutentivo, tipologia, qualità delle finiture e presenza di pertinenze).

Stando ai dati forniti da Astalegale, in via Noventana risultano registrate soltanto due acquisizioni a destinazione abitativa, entrambe riferite a procedure del 2018.

La prima riguarda un appartamento con cinque posti auto, periziato € 122.400,00 e acquisito per € 115.000,00. La seconda concerne un complesso abitativo composto da più unità, non dettagliate singolarmente; tale circostanza lo rende poco utile ai fini estimativi, poiché non consente di ricavare dati univoci né parametri comparabili (*all.73*).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento 1'000,00 €/mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche dei fabbricati e che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore
K3 = posizione, orientamento, affaccio
K4 = efficienza energetica, riscaldamento
K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.01.01) si ottengono i seguenti valori:

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	108,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.000,00/mq
Deprezzamento stimato (15%) per assenza di garanzia per vizi	€ 850,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 91.800,00
Arrotondamento	€ 92.000,00

J.01.03 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino dello stato dei luoghi legittimato si stima un costo forfettario pari a € 6.332,00 (Euro seimilatrecentotrentadue/00, arrotondato a € 6.300,00 (Euro seimilatrecento/00) così articolato:

- Presentazione della sanatoria presso il Comune di Noventa Padovana per la regolarizzazione della scala, della terrazza a Sud e dell'accesso alla terrazza coperta a Nord, comprensiva di rilievi: € 3.000,00
- Sanzione (stima prudenziale): € 1.032,00
- Rimozione e smaltimento della porta sulla terrazza coperta a Nord: € 300,00
- Pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale: € 1.000,00

Note:

Inquadramento tecnico-giuridico della difformità

La difformità della terrazza a Sud, realizzata con larghezza pari a circa 153 cm, pur non essendo stata oggetto di specifica valutazione da parte del Comune, non determina incremento di volume urbanistico né modifica la sagoma dell'edificio. Essa rientra pertanto tra le irregolarità edilizie minori sanabili ai sensi degli artt. 34-bis e 36-bis del DPR 380/2001, come modificati dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa"), non incidendo su parametri quali superficie, volume, altezze o distanze legali e risultando compatibile con le tolleranze costruttive oggi ammesse per elementi non strutturali.

In assenza di indicazioni comunali puntuali, la tipologia di irregolarità è ragionevolmente riconducibile a una SCIA in sanatoria, con applicazione della relativa oblazione.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- ☐ Attestazione di idoneità statica (limitata al solo elemento aggettante della terrazza Sud): € 1.000,00

J.01.04 - 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 Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 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.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni,

espone: **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

dell'immobile cui al lotto 01 oggetto della procedura, censito al Foglio 8, mappale 992, sub. 6 è stimato in € 92'000,00 (Euro novantaduemila/00) cui vanno detratti € 6.300,00 (Euro seimilatrecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 85'700,00 (Euro ottantacinquemilasettecento/00) arrotondato a € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00).

Note:

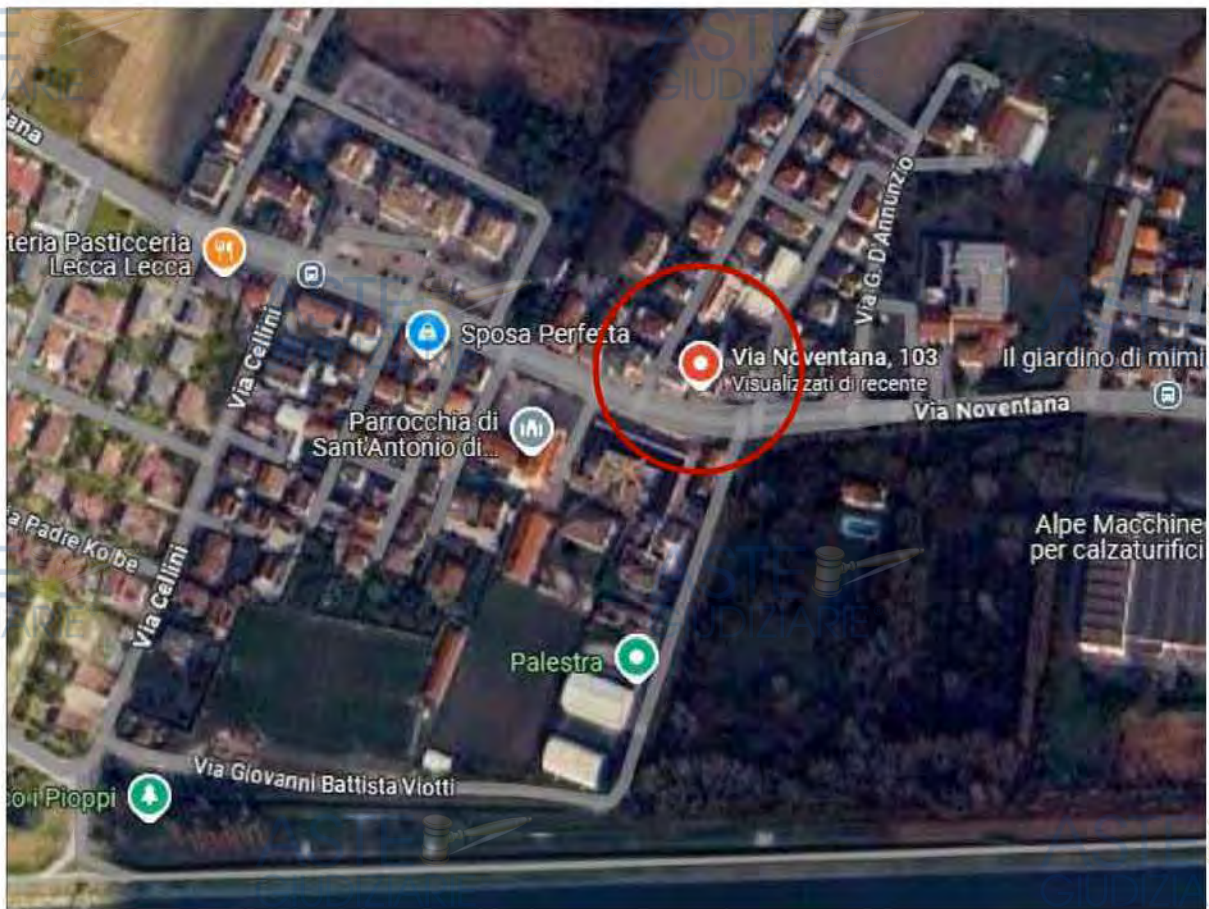
Idoneità statica dell'elemento aggettante

In merito all'eventuale necessità di un'attestazione di idoneità statica, si rileva che il Comune non ha fornito indicazioni specifiche. Tuttavia, considerato che l'elemento aggettante presenta dimensioni significativamente superiori rispetto a quanto autorizzato e tenuto conto dell'età del fabbricato, la sottoscritta ritiene opportuno richiederne la presentazione, limitatamente al solo elemento aggettante.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

CAPITOLO 02 – LOTTO 02**RISPOSTE AI QUESITI****02.A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI****A.02.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI**

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un fabbricato di esclusiva proprietà dell'esecutata sito nel Comune di Noventa Padovana (PD), in via Noventana n. 105.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.02.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile censito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 8, mapp. 992, sub. 5 (storicamente Fg. 8, mapp. 343, sub. 1-2) (all.01-02-03-05-22), è pervenuta in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Atto di compravendita notaio Bruno Saglietti in Padova (PD), Rep. 31017/2675 del 06.06.2000 (*all.06*) cui alla N.T. 19842/32457 del 11.08.2000 (*all.07*).

Atto registrato a Padova 2 in data 26.06.2000 al n. 3932 serie 1V.

Con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice, Rep. 3622/3009 del 23.12.2021, notaio Sara Gottardo in Stra (PD), a seguito del decesso di [REDACTED], socio accomandatario di [REDACTED], tra i soci superstiti, i sig.ri

[REDACTED], è costituita la società [REDACTED]

[REDACTED] intestataria dei beni immobili in oggetto (*all.21*).

Atto registrato a Venezia in data 28.12.2021 al n. 33592 serie 1T. Iscritto al registro delle imprese di Padova il 30.12.2021, Prot. 139831-2021 del 27.12.2021.

A.02.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio (*all.05*) l'immobile in oggetto è censito come segue:

Comune di Noventa Padovana (F962) - Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
8	992	5	C/1	5	90 mq	€ 1.766,28

E risulta intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 1653 del 27.02.2025 cui alla N.T. 8444/12070 del 02.04.2025, Padova (*all.15*).

A.02.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dalla planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico (*all.08-10-23*), e dal sopralluogo effettuato in data 23 maggio, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta)
- a Sud: via Noventana
- a Est: mapp. 935 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 933 (altra ditta)

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In particolare il negozio cui al sub. 5 confina:
al piano terra

- a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta)
- a Sud: sub. 4 (b.c.n.c.)
- a Est: sub. 4 (b.c.n.c.), mapp. 935 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 6 (stessa ditta)

A.02.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità commerciale disposta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra e insiste su un lotto di forma trapezoidale, avente una superficie complessiva pari a circa 260,00 mq (*all. 11*).

L'area di pertinenza, non recintata sui lati perimetrali ad eccezione di una piccola porzione sul lato Est, delimitata da una recinzione metallica su cordolo in calcestruzzo che divide il lotto cui al mappale 992 dal limitrofo mappale 935 (altra ditta), è accessibile centralmente dal fronte Sud, direttamente da via Noventana, previo attraversamento di un piccolo spiazzo antistante il fabbricato che si estende per circa 92,00 mq (sub. 4), bene comune non censibile agli immobili cui al sub. 5 e al sub. 6 (capitolo 1).



Vista dell'immobile sul quale insiste il negozio oggetto di stima, ripresa dallo spiazzo antistante il fabbricato sul lato Ovest. In rosso è evidenziato l'inquadramento del cespite

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Il fabbricato presenta esternamente uno stato di conservazione e manutenzione scadente e non evidenzia caratteristiche architettoniche di particolare pregio o rilevanza.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate; in più punti, in particolare in prossimità delle terrazze, sono visibili segni di infiltrazioni, muffe, tracce di umidità e piccoli distacchi dell'intonaco.

La copertura è a falde, con manto presumibilmente in coppi; non risulta direttamente visibile dalla strada. Le lattonerie sono realizzate in lamiera verniciata.

Sul fronte Est, al piano terra, è presente una pensilina metallica con tamponamento in ondulina che si estende per circa 16,60 mq.

A chiusura del negozio in oggetto sono presenti avvolgibili in scadente stato manutentivo.

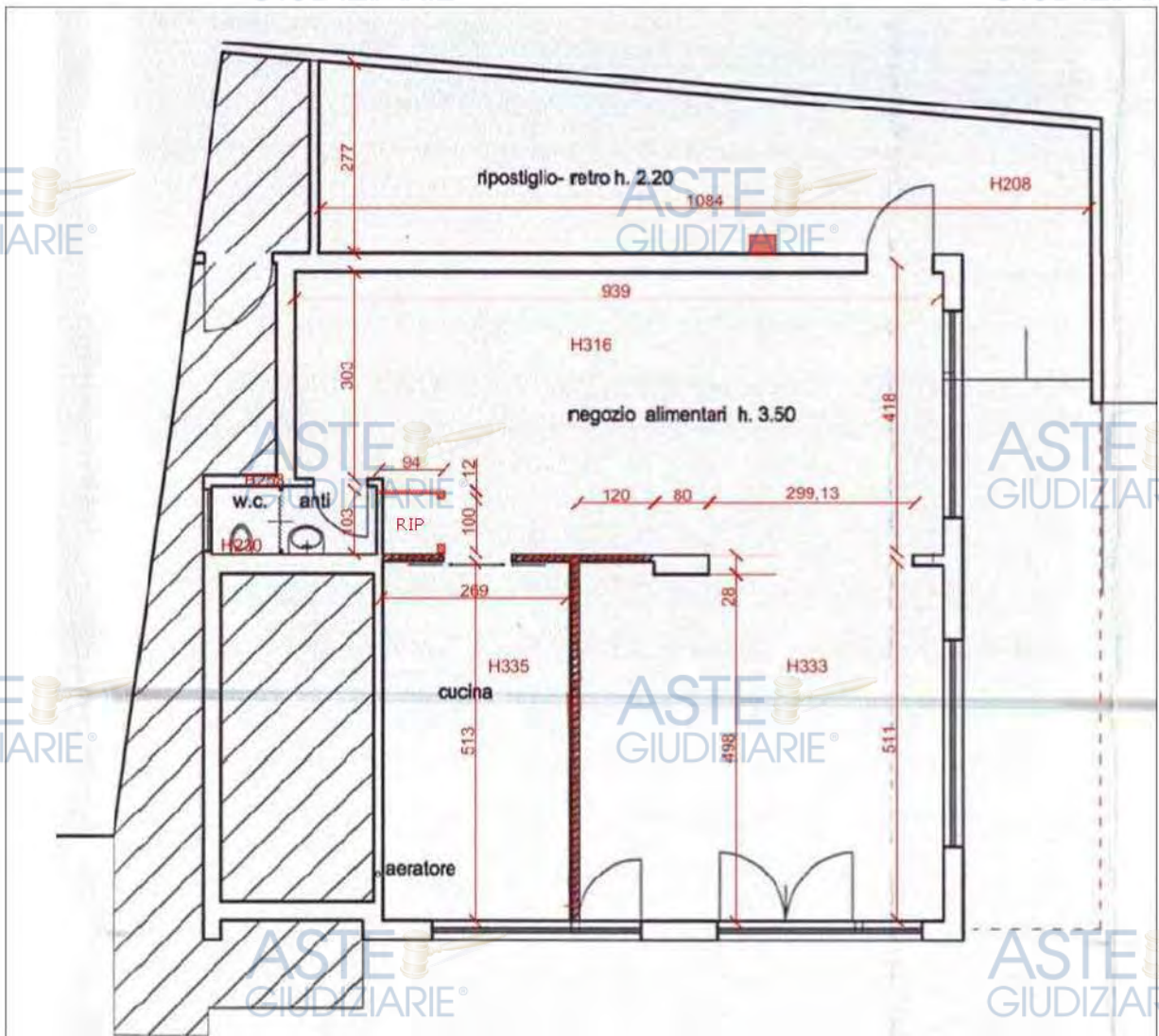


Vista del lato Est

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.09-12-13) e semplificata nei grafici sottostanti è semplice.

Il negozio presenta una superficie commerciale complessiva di circa 85,00 mq incluso ripostiglio e pertinenze.



Estratto da D.I.A. 65/09 e rilievo schematico del 23.05.2025
Pianta piano terra. In giallo demolizioni, in rosso costruzioni

L'immobile si compone di:
al piano terra:

- Negozio (64,40 mq)
- Cucina (13,24 mq)
- Bagno (1,10 mq)

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

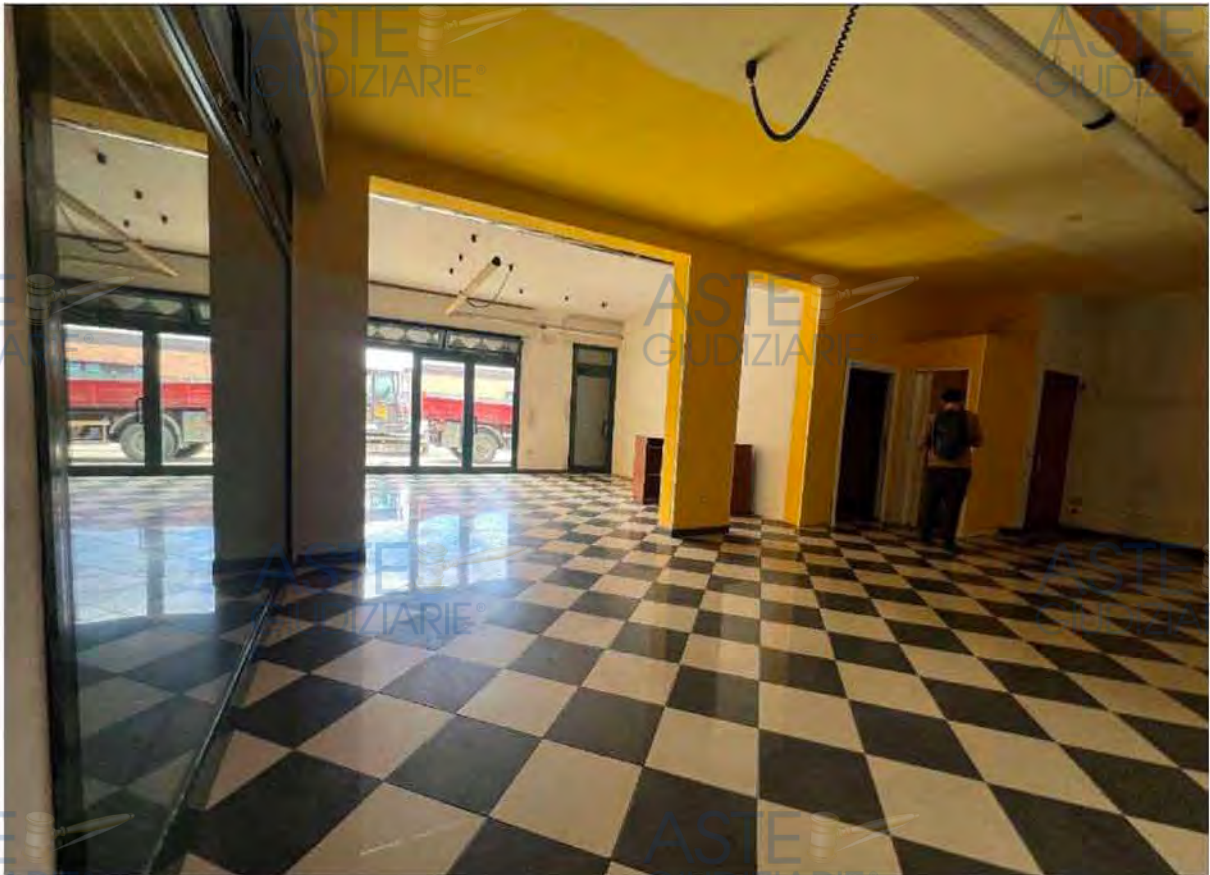
- Antibagno (1,20 mq)
- Ripostiglio (28,42 mq)

Le finiture interne dell'unità immobiliare risultano complessivamente scadenti, così come lo stato conservativo e manutentivo.

L'accesso avviene dal lato Sud mediante la porta destinata all'ingresso della clientela; non è presente un accesso separato riservato al personale se non quello che conduce al ripostiglio comunicante sito a Nord.

Le murature interne risultano intonacate e tinteggiate in colore bianco e/o diverse gradazioni di giallo; in più punti sono visibili ingiallimenti, tracce di muffa, scrostamenti e segni di umidità, indice di un quadro manutentivo carente.

I pavimenti sono realizzati in ceramica con finitura a scacchi bianchi e neri; la zona cucina presenta rivestimenti murali in piastrelle bianche.



Vista del negozio

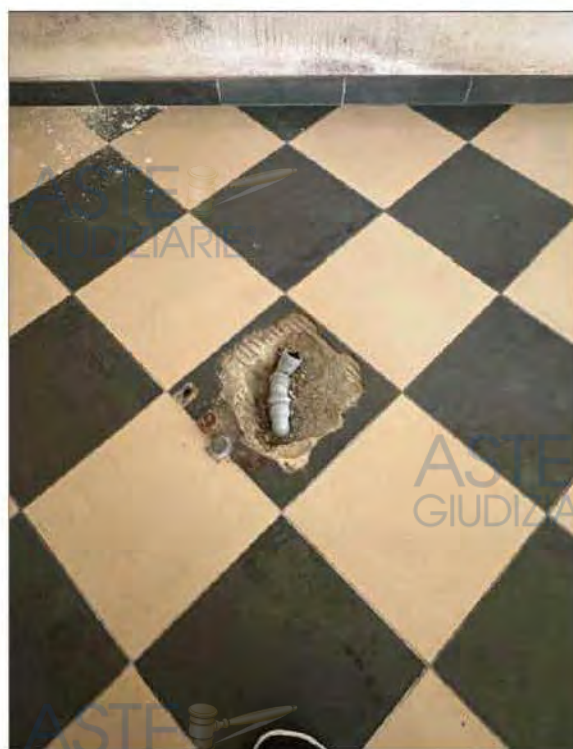
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'unico servizio igienico, finestrato e con affaccio sul cortile dell'abitazione cui al sub. 6 (capitolo 1), è dotato di wc e lavabo; le pareti risultano rivestite con piastrelle quadrate bianche.



Vista del bagno e della cucina





Sopra: vista delle chiusure delle finestre nel negozio e
Sotto: vista del ripostiglio e di un dettaglio a pavimento

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

A Nord è presente un ripostiglio nel quale sono ancora visibili i segni di chiusura delle originarie finestre del negozio; risulta intonacato e tinteggiato. Tale spazio, direttamente comunicante con il negozio, è dotato di un portone metallico sul lato Sud, prospiciente il parcheggio antistante l'immobile, bene comune non censibile cui al sub. 4.

All'interno del ripostiglio è presente un lavandino.

Il negozio è dotato di impianto di raffrescamento con split. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler.

Per una descrizione più dettagliata si rinvia alla documentazione fotografica allegata (all.24).

02.B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale dell'immobile (all.05-22) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile di provenienza (all.06).

I dati catastali attualmente vigenti non presentano difformità rispetto a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.15) e nell'istanza di vendita.

Alla luce di quanto sopra, i beni oggetto di stima devono ritenersi correttamente identificati.

02.C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato libero e sgombero.

02.D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Si riporta l'accordo bonario "Lavori di riqualificazione del centro di Noventa - CUP D73D17000510007" tra il Comune di Noventa Padovana e [REDACTED], ove le parti hanno concordato che le aree di proprietà privata insistenti sul mappale 992 saranno oggetto di servitù di uso pubblico in parte a destinazione marciapiede e in parte a destinazione parcheggio funzionale all'esercizio commerciale in proprietà. L'atto di costituzione della servitù dovrà essere formalizzato entro 12 mesi dal collaudo delle opere. Le spese relative saranno a carico dell'Amministrazione Comunale (all.75).

Non sono state rilevate dalla sottoscritta altre formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

02.E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

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

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. Di Padova, Servizio Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 06 maggio 2025 aggiornata al 08 marzo 2026 (all.17-17a-18-25):

ISCRIZIONI

Ipoteca conc. a garanzia di apertura di credito Rep. 41757/8348 del 07.07.2006, N.I. 9964/38859 del 12.07.2006 notaio Agostini Roberto, Padova (all.19-81).

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

A favore di: Banca Intesa S.p.a. C.F. 00799960158
relativamente al Fg. 8, mapp. 343, sub. 1-2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Annotazione modifica di durata di contratto di apertura credito 6209/36530 del 05.10.2001, notaio Nicoletta Spina Rep. 35711/9654 del 29.09.2001 (all.79-82).

- **Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 54670/17667 del 27.06.2013, N.I. 3161/21081 del 03.07.2013 notaio Agostini Roberto, Padova (all.77-78).

A favore di: Banca Popolare Friuladria Società per Azioni. C.F. 01369030935
relativamente al Fg. 8, mapp. 992, sub. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 8444/12070 del 02.04.2025 Rep. 1653 del 27.02.2025, Padova (all.15).

A favore di: Tevere SPV S.r.l., C.F. 16405691003

relativamente al Fg. 8, mapp. 992, sub. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Alla data del 06 maggio 2025 e 08 Marzo 2026, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte nè trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

02.F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- 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

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

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

F.02.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.02.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

L'immobile sito in via Noventana n. 105, Noventa Padovana (PD) risulta agevolmente accessibile sia dal centro cittadino sia dai principali assi di collegamento extraurbani.

Via Noventana costituisce infatti una delle principali arterie di collegamento tra Padova e Noventa Padovana, caratterizzata da buona scorrevolezza e presenza di servizi lungo il tracciato. L'area è servita da rete viaria comunale e provinciale che consente un collegamento diretto:

- con il centro di Padova, raggiungibile in pochi minuti;
- con la tangenziale Est di Padova (uscite Padova Est e Camin), posta a breve distanza;
- con l'autostrada A4 Milano-Venezia tramite il casello di Padova Est, situato a circa 3 km.

La zona è servita da linee di trasporto pubblico locale che collegano Noventa Padovana con Padova e con i comuni limitrofi. In particolare, lungo via Noventana transitano linee autobus extraurbane che garantiscono collegamenti frequenti verso:

- Padova – Stazione FS / Autostazione,
- Noventa Padovana – centro,
- Ponte di Brenta e aree limitrofe.

Le fermate risultano poste a breve distanza dall'immobile, assicurando una buona accessibilità anche tramite mezzi pubblici.

Sulla scorta del C.D.U. Prot. 011325 del 08.07.2025 (all.20) e delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile censito al Fg. 8, mapp. 992 ricade in Zona Territoriale Omogenea B/8 "Noventana", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.O. del P.I.

L'area è interessata da vincoli di natura idraulica, essendo classificata in pericolosità P1 secondo il PAI, e ricade nel limite dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada.

Secondo il P.A.T., il mappale è soggetto a vincolo sismico (OPCM 3274/2003) e rientra nell'ambito del bacino scolante in laguna. La compatibilità geologica è definita "idonea a condizione", anche in relazione alla presenza di ex cave ripristinate. L'area è inoltre

ricompresa tra i paesaggi storici della Pianura Agropolitana Centrale ed è classificata come zona di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Il P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali conferma la classificazione dell'area in pericolosità idraulica moderata (P1), ai sensi delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

F.02.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITÀ DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITÀ EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITÀ

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana in seguito all'accesso agli atti cui alla domanda del 21.06.2025 e alla documentazione ricevuta in data 15.07.2025 e 10.04.2026, l'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 267 del 24.04.1959 (all.13)
- Abitabilità n. 267 del 07.04.1961 (all.13)
- Concessione edilizia in sanatoria del 02.03.1988 n. 144 (all.12)
- Abitabilità del 02.03.1988 (all.12)
- D.I.A. n. 297/2000 del 27.12.2000 (all.25)
- D.I.A. n. 65/2009 del 02.04.2009 (all.26)

In relazione al tema dell'agibilità conseguente alla D.I.A. presentata nell'anno 2000, si rappresenta che in data 13 marzo 2026 si è tenuto un colloquio telefonico con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana, Geom. G. Chinello. Nel corso della conversazione, il tecnico comunale ha confermato la piena possibilità di considerare il collaudo finale e i certificati di conformità allegati alla D.I.A. n. 297/2000 quali atti idonei a comprovare la fine lavori, riconoscendo pertanto che non è necessario richiedere un ulteriore certificato di abitabilità/agibilità.

Questa posizione è coerente con la normativa dell'epoca e con la prassi applicata ai procedimenti edilizi avviati tramite D.I.A.

L'immobile risulta regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Padova, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Dall'esame dello stato di fatto, tuttavia, emergono difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In particolare:

- ☐ E' stato realizzato un piccolo ripostiglio in assenza di autorizzazioni tra il bagno e la cucina configurando una difformità sia urbanistica che catastale.

- È stata installata una pensilina sul lato Est dell'immobile in assenza di titolo abilitativo,
configurando una difformità urbanistica e catastale.

Le differenze dimensionali rilevate risultano contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive ammissibili, non incidendo in modo apprezzabile su sagoma, volume, prospetti o parametri urbanistici. Tali scostamenti, pertanto, non assumono rilevanza ai fini della valutazione della conformità edilizia e catastale dell'immobile.

02.I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano insoluti.

02.J – 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.02.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie

interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Negozi mapp. 992 sub. 5

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Negozi	68,05	100%	68,05
Wc e antibagno	2,70	20-30%	0,675
Cucina	14,54	30-70%	7,27
Ripostiglio Nord	31,20	30-50%	9,36
Totale superficie commerciale	-	-	85,35
Arrotondamento	-	-	85,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

1.02.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Noventa Padovana, in zona OMI C1 - Semicentrale, con destinazione d'uso commerciale.

Secondo quanto desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato riferibili agli immobili a destinazione commerciale ricadenti nella zona in esame risultano compresi, in via indicativa, tra € 1.400,00/mq ed € 1.700,00/mq, con oscillazioni riconducibili alle specifiche caratteristiche tipologiche e localizzative dei singoli cespiti.



Estratto da Geopoi

L'analisi dei valori di mercato relativi agli immobili commerciali siti nel Comune di Noventa Padovana, con particolare riferimento alla microzona di Via Noventana ed al tratto prospiciente il civico 105, restituisce un quadro complessivamente omogeneo e coerente.

Dalla ricognizione degli annunci presenti sui principali portali immobiliari emergono comparabili diretti costituiti da negozi aventi superfici prossime ai 120,00 mq offerti a valori nell'ordine di € 119.000,00, pari a circa € 1.000,00/mq. Tali elementi risultano particolarmente significativi, in quanto insistono sulla medesima via e presentano caratteristiche tipologiche e contestuali assimilabili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il raffronto con le quotazioni medie comunali conferma la congruità del dato: i valori per immobili commerciali nel territorio di Noventa Padovana si collocano infatti in un intervallo compreso tra € 1.300,00/mq ed € 1.550,00/mq, con variazioni correlate al grado di centralità e alla qualità del contesto urbano.

La zona di Via Noventana, caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale misto e da una visibilità commerciale discreta ma non primaria, si colloca fisiologicamente nella fascia medio-bassa di tale intervallo.

Ulteriori comparabili reperiti nel medesimo Comune evidenziano valori anche superiori ai € 2.000,00/mq; tuttavia, tali cespiti risultano inseriti in contesti più recenti, dotati di maggiore visibilità o ricadenti in poli commerciali strutturati, e pertanto non possono ritenersi pienamente sovrapponibili alla realtà edilizia e commerciale di via Noventana.

Stando ai dati forniti da Astalegale, in via Noventana risulta registrata soltanto un'acquisizione a destinazione commerciale, riferita all'anno 2009.

Si tratta di un complesso costituito da un appartamento, un locale adibito a bar e una tabaccheria. La mancanza di una descrizione analitica delle singole unità e l'assenza di valori distinti per ciascuna componente rendono tale dato poco utile ai fini estimativi, poiché non consente di ricavare parametri univoci né valori comparabili attendibili (all.73).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento un range di mercato compreso tra € 1.000,00/mq ed € 1.300,00/mq, con una forchetta maggiormente probabile nell'intorno di € 1.050,00–€ 1.150,00/mq, e nello specifico € 1.000,00/mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche dei fabbricati e che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in *Mq*

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.02.01) si ottengono i seguenti valori:

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	85,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.000,00/mq

Deprezzamento stimato (15%)	€ 850,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 72.250,00
Arrotondamento	€ 72.000,00

J.03 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino dello stato dei luoghi legittimato si stima un costo forfettario pari a € 800,00 (Euro ottocento/00) così articolato:

- Rimozione della pensilina sita a Est: € 500,00
- Rimozione cartongesso e porta a soffietto del ripostiglio interno: € 300,00

J.02.04 - 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 Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 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.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni,

espone: **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

dell'immobile cui al lotto 02 oggetto della procedura, censito al foglio 8, mappale 992, sub. 5 è stimato in € 72'000,00 (Euro settantaduemila/00) cui vanno detratti € 800,00 (Euro ottocento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore dell'immobile è valutato pertanto pari ad € 71'200,00 (Euro settantunomiladuecento/00) arrotondato a € 71.000,00 (Euro settantunomila/00).

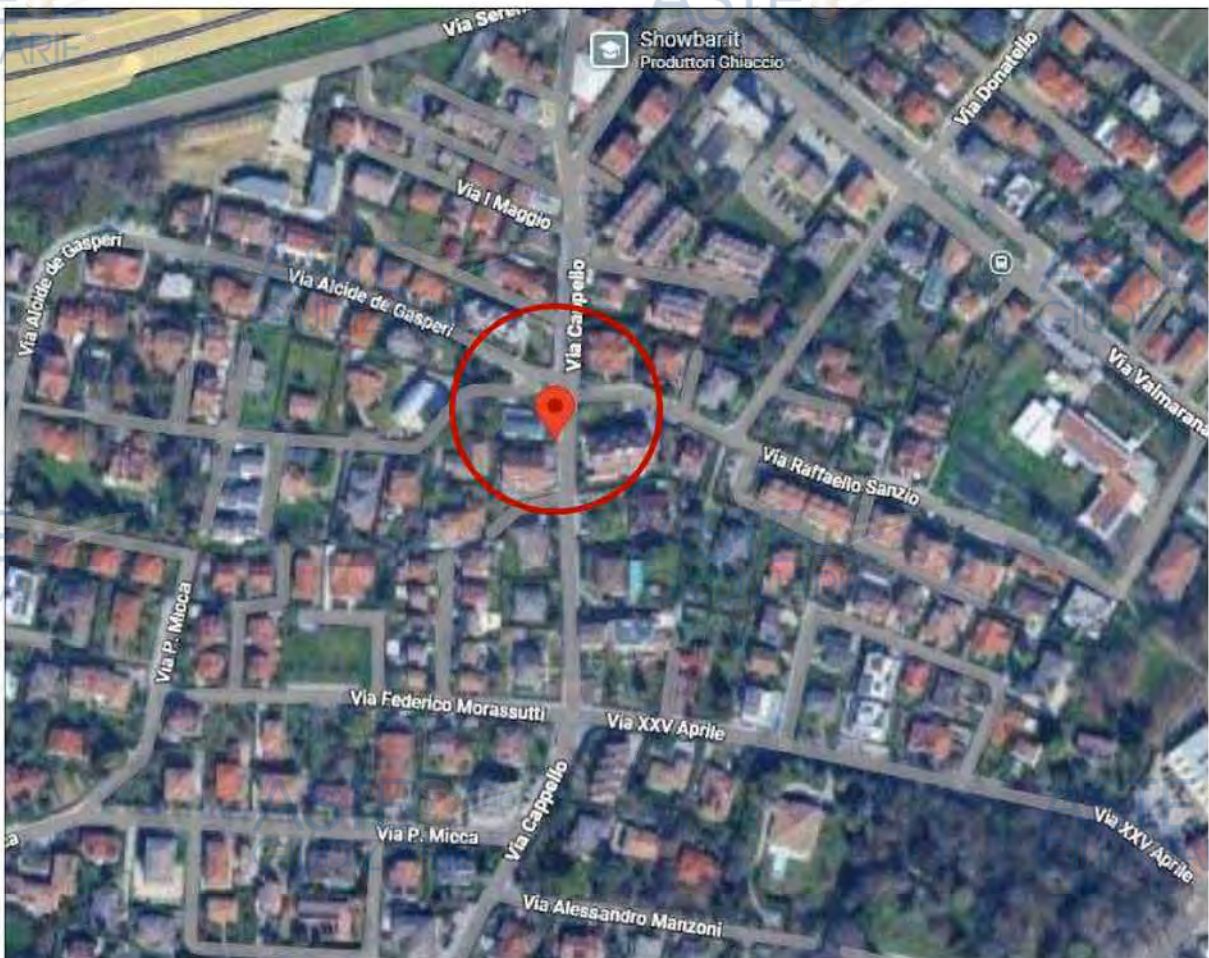
CAPITOLO 03 – LOTTO 03

RISPOSTE AI QUESITI

03.A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.03.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un'unità abitativa inserita in un fabbricato di tipo quadrifamiliare sito nel Comune di Noventa Padovana (PD) in via Cappello n. 28D, e di una piccola porzione di terreno ubicata nel medesimo Comune, in via Cappello n. 30.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del cespite

A.03.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 1 mapp. 1167 e al Fg. 1, mapp. 1166, sub. 5-6

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

(storicamente terreni cui al Fg. 1, mapp. 332) (*all.05-27-28*), è pervenuta in capo alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

- Atto di compravendita notaio Bruno Saglietti in Padova (PD), Rep. 36594/3339 del 19.06.2001 (*all.29*) cui alla N.T. 18673/27505 del 05.07.2001 (*all.30*).

Atto registrato a Padova 2 in data 09.07.2001 al n. 4689 serie 1V.

Con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice, Rep. 3622/3009 del 23.12.2021, notaio Sara Gottardo in Stra (PD), a seguito del decesso di [REDACTED], socio accomandatario di [REDACTED] tra i soci superstiti, i sig.ri [REDACTED], è costituita la società [REDACTED] & C. intestataria dei beni immobili in oggetto (*all.21*).

Atto registrato a Venezia in data 28.12.2021 al n. 33592 serie 1T. Iscritto al registro delle imprese di Padova il 30.12.2021, Prot. 139831-2021 del 27.12.2021.

A.03.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio (*all.05*) gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

Comune di Noventa Padovana (F962) - Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	1166	5	C/6	2	15 mq	€ 31,76
1	1166	6	A/2	3	9,0 vani	€ 1.231,75

Comune di Noventa Padovana (F962) - Catasto Terreni

Foglio	Partic.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito dom.	Reddito agr.
1	1167	60 mq	Semin. arb.	2	€ 0,47	€ 0,26

E risultano intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 1653 del 27.02.2025 cui alla N.T. 8444/12070 del 02.04.2025, Padova (*all.15*).

A.03.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa, dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetri (all.31-32-33-34-34a), e dai sopralluoghi effettuati in data 23 maggio 2025 e 16 marzo 2026, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 1988 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 691 (altra ditta)
- a Est: via Cappello
- a Ovest: mapp. 846-691 (altra ditta)

In particolare il mapp. 1667 confina:

- a Nord: mapp. 1166 (stessa ditta)
- a Sud: mapp. 691 (altra ditta)
- a Est: via Cappello
- a Ovest: mapp. 691 (altra ditta)

il mapp. 1666 confina:

- a Nord: mapp. 1988 (altra ditta)
- a Sud: mapp. 1167 (stessa ditta)
- a Est: via Cappello
- a Ovest: mapp. 691-846 (altra ditta)

il garage cui al sub. 5 confina:

al piano terra

- a Nord: sub. 6 (stessa ditta)
- a Sud: sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta)
- a Est: sub. 3 (altra ditta)
- a Ovest: sub. 6 (stessa ditta)

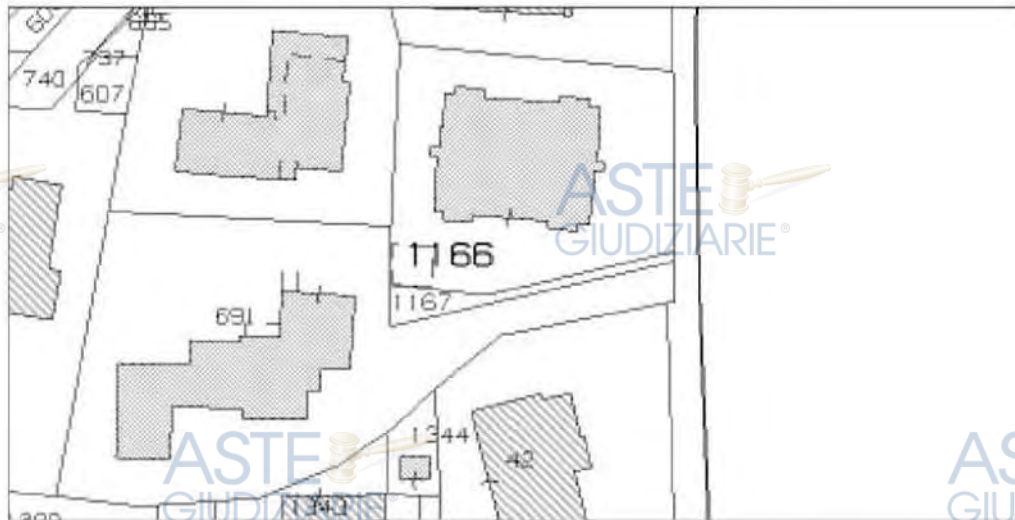
l'appartamento cui al sub. 6 confina:

al piano terra

- a Nord: sub. 9-8 (altra ditta), sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta)
- a Sud: sub. 5 (stessa ditta), sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta)
- a Est: sub. 3 (altra ditta)
- a Ovest: mapp. 691-846 (altra ditta)

**A.03.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI
PREMESSA**

Entrambi i mappali 1166 sub. 5-6 e 1167, entrambi del Foglio 1 del Comune di Noventa Padovana, risultano intestati alla ditta esecutata.

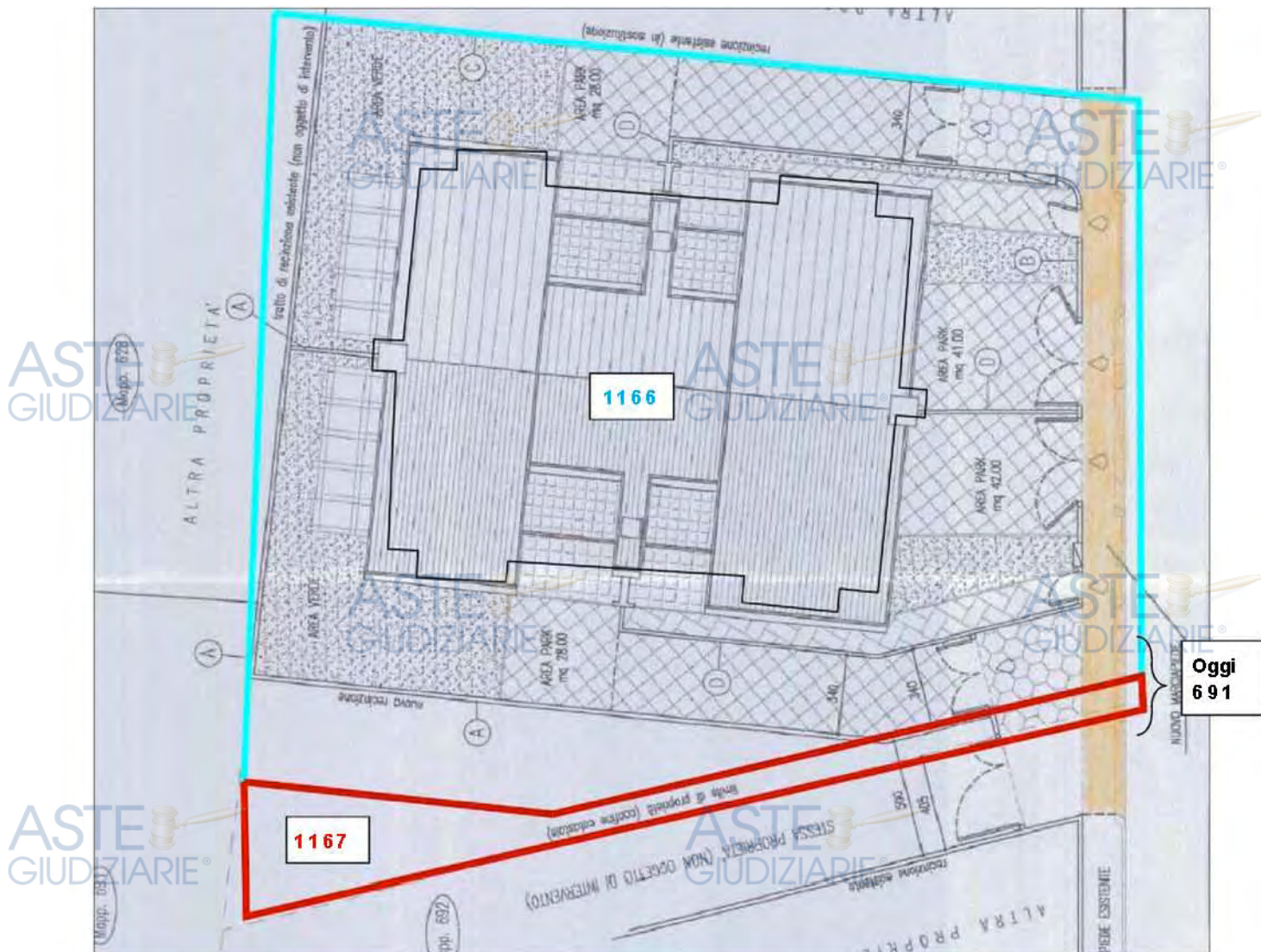


Estratto di mappa – individuazione mappale 1166 – 1167 di proprietà dell'esecutata

Dagli approfondimenti tecnici svolti è emerso però che il mappale 1167, costituito da una porzione di terreno di circa 60,00 mq posta a Sud dell'abitazione pignorata, pur essendo formalmente e di diritto di proprietà dell'esecutata, ricade fisicamente all'interno dell'area attualmente utilizzata dal mappale 691, corrispondente all'abitazione confinante cui al civico 30 (di proprietà di altra ditta).



studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



**Sovrapposizione progetto / catastale
in rosso mapp. 1167 – in azzurro mapp. 1666**

**Nella pagina precedente vista del mapp. 1167 (civico 30)
Sopralluogo del 16.03.2026**



Sovrapposizione ortofoto / progetto
(in rosso) / catastale (nero e azzurro)
Campito in azzurro mapp. 1667

L'analisi del confine catastale evidenzia che una porzione di verde e l'aiuola oggi inglobate nell'area del mappale 691 appartengono di diritto alla ditta esecutata e rientrano a pieno titolo nella presente procedura esecutiva.

Tale circostanza genera criticità nella formazione dei lotti ai fini della vendita giudiziaria. Per tale motivo, nella presente relazione verranno prospettati due scenari alternativi:

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

1. Prima opzione: costituzione di un lotto unico comprendente l'abitazione e il terreno (mappale 1166 + mappale 1167), con possibilità di riconfinamento a discrezione del compratore e conseguente spostamento del muro di recinzione.
2. Seconda opzione: mantenimento del mappale 1167 come lotto autonomo al fine di renderlo potenzialmente alienabile alla proprietà confinante identificata al mappale 691.

Si evidenzia che dall'esame della mappa catastale risulta che il marciapiede prospiciente i mappali 1166-1167 e una porzione della sede stradale di via Cappello ricadono catastalmente nella proprietà dell'esecutata.

Per agevolare la lettura e l'analisi dei beni oggetto di stima, la relazione proseguirà con un esame dei beni in oggetto per corpi distinti:

- Abitazione e pertinenze: mapp. 1166 sub. 5-6
- Terreno: mapp. 1167

ABITAZIONE E PERTINENZE: mapp. 1166 sub. 5-6

Trattasi di unità residenziale facente parte di un fabbricato quadrifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra di cui uno sottotetto, ed insiste su di un lotto di forma irregolare, avente una superficie complessiva pari a circa 1.120,00 mq (all.28).



Vista del fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto da via Campello
Sopralluogo del 16.03.2026

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'area di pertinenza, completamente recintata da muratura in mattoni faccia a vista, non è conforme al progetto edilizio per sagoma ed estensione, e risulta accessibile centralmente da Est, direttamente da via Noventana, tramite un cancello metallico color grafite.

Ad Ovest, verso il mappale 691, è presente un ulteriore cancello (non autorizzato) che mette in comunicazione le due proprietà.

Il fabbricato esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto e non evidenzia caratteristiche architettoniche di particolare pregio o rilevanza.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colore giallo crema con inserti in mattone faccia a vista, la copertura è a falde, con manto presumibilmente in coppi; non risulta direttamente visibile dalla pubblica via. Le lattonerie sono realizzate in lamiera verniciata.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, sono presenti avvolgibili di colore bianco. Soglie e davanzali risultano in marmo.

L'immobile in oggetto è sito nella porzione Sud-Ovest del fabbricato, vi si accede tramite un cancello carrabile elettrificato ed è raggiungibile mediante l'attraversamento di un ampio cortile pavimentato in porfido.



Vista dell'immobile da Sud-Ovest

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Sul fronte Ovest, a Sud, è presente una tettoia doppia per auto con struttura metallica e copertura a botte, che si sviluppa per circa 29,00 mq; mentre il fronte Nord, sempre lato Ovest, alterna porzioni di pavimentazione in sasso lavato a porzioni in erba sintetica, a porzioni pavimentate in gres. Queste ultime ospitano una zona barbecue con il pranzo esterno e un camino esterno.

A riparo di questa zona un'ampia tenda da sole retrattile.



Vista della tettoia



Vista della zona barbecue con pranzo esterno

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Estratto da Permesso di Costruire 4785/2002 - Planimetria generale

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (all.32-33-37-38-39) e semplificata nei grafici sottostanti è semplice.

L'appartamento presenta una superficie commerciale complessiva di circa 225,00 mq incluso pertinenze (escluso mappale 1167).

L'immobile si compone di:

al piano terra:

- Ingresso-soggiorno-cucina (59,36 mq)
- Ripostiglio / dispensa (3,88 mq)
- Wc - lavanderia (6,53 mq)

al piano primo:

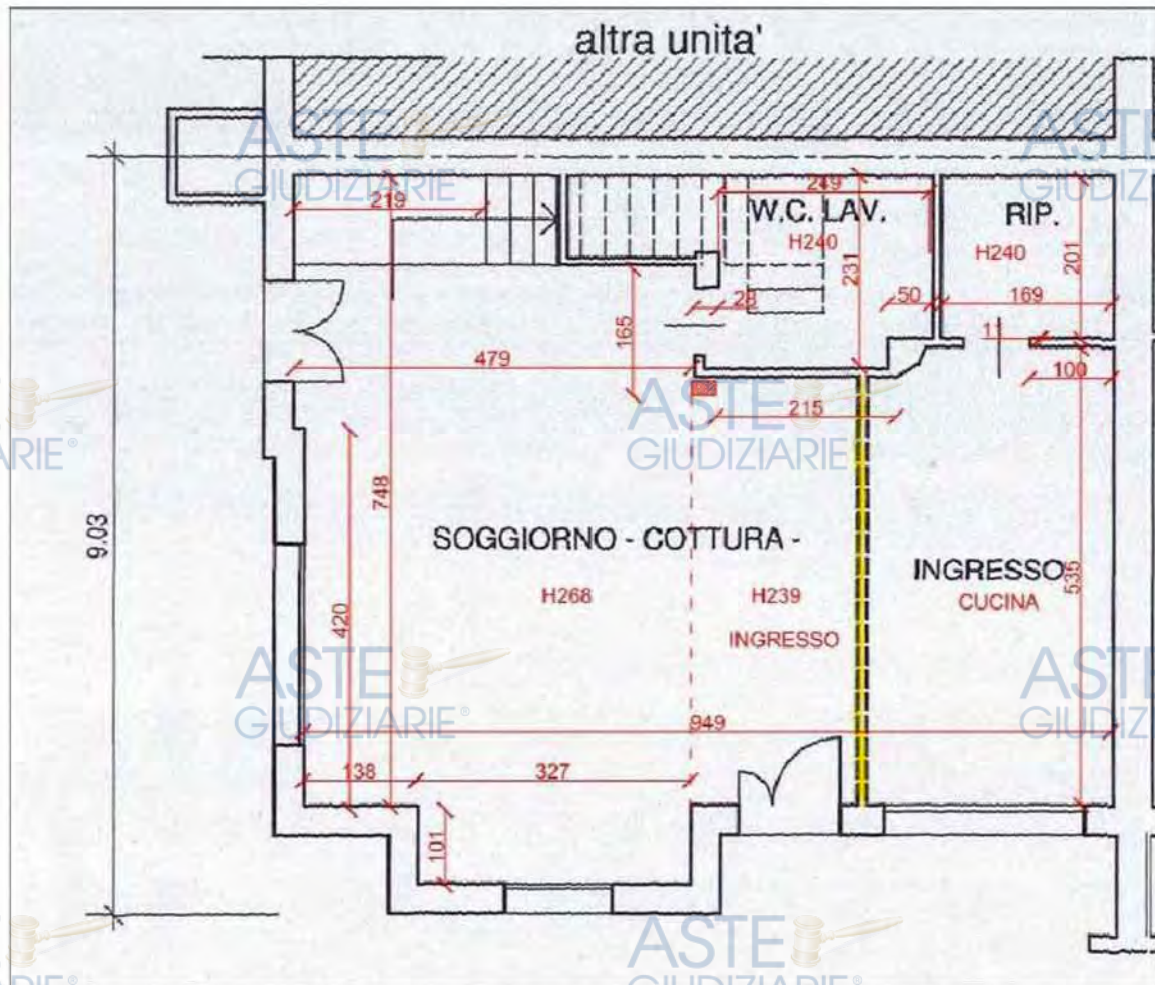
- Disimpegno (4,37 mq)
- Bagno (10,30 mq)
- Poggiolo Ovest (3,08 mq)

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Camera Ovest (13,60 mq)
- Poggiolo (6,25 mq)
- Bagno (6,42 mq)
- Camera (20,20 mq)
- Guardaroba (4,80 mq)
- Poggiolo Sud (12,31 mq)

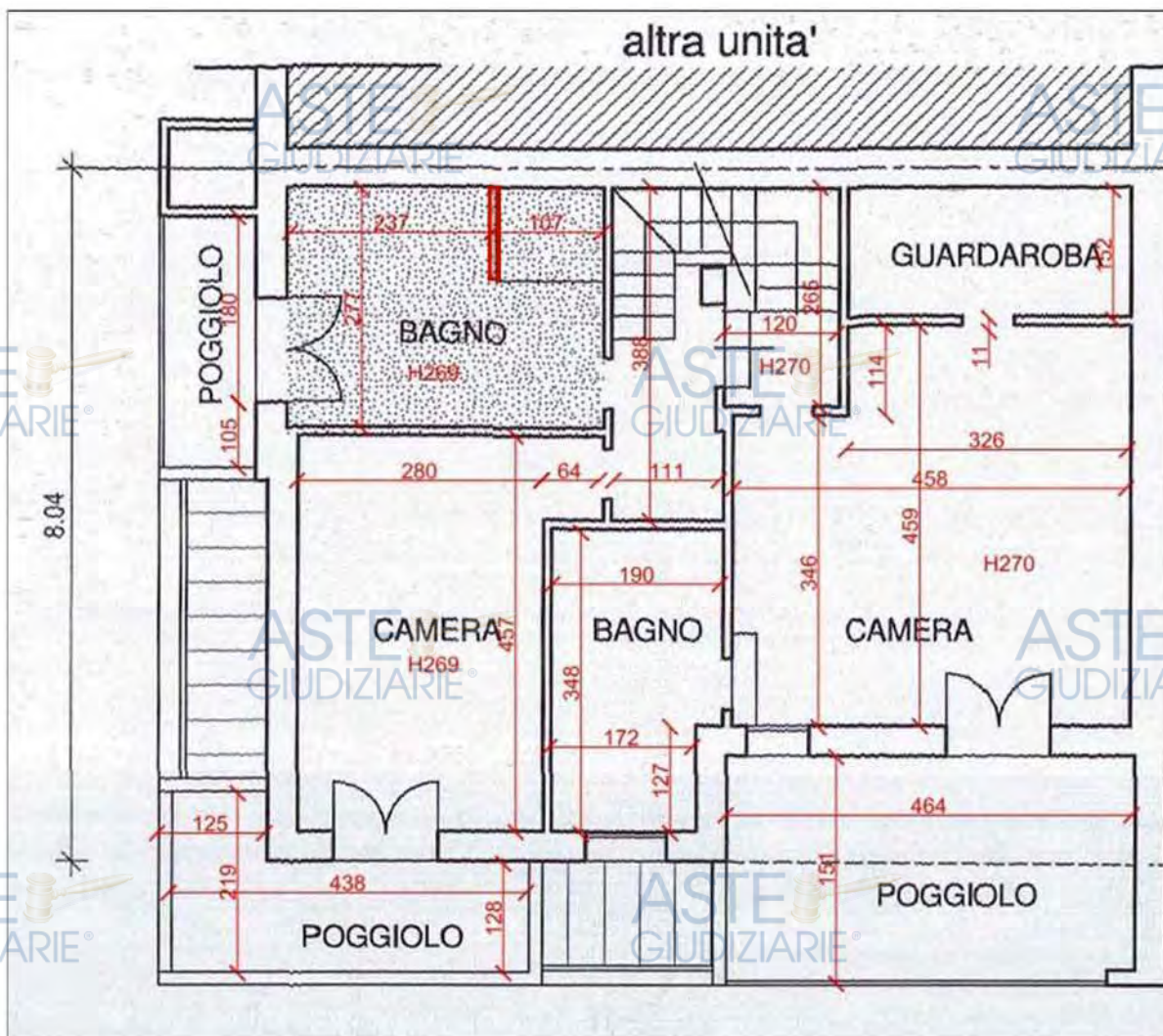
al piano secondo sottotetto:

- Disimpegno (5,00 mq)
- Camera Ovest - incluso armadio (25,84 mq)
- Bagno (4,35 mq)
- Camera (10,54 mq)
- Terrazza (12,83 mq)



Estratto da P.C. 5405/2011 e rilievo schematico del 23.05.2025 - Pianta piano terra
In rosso costruzioni

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Estratto da P.C. 5405/2011 e rilievo schematico del 23.05.2025

Pianta piano primo

In rosso costruzioni, in giallo demolizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

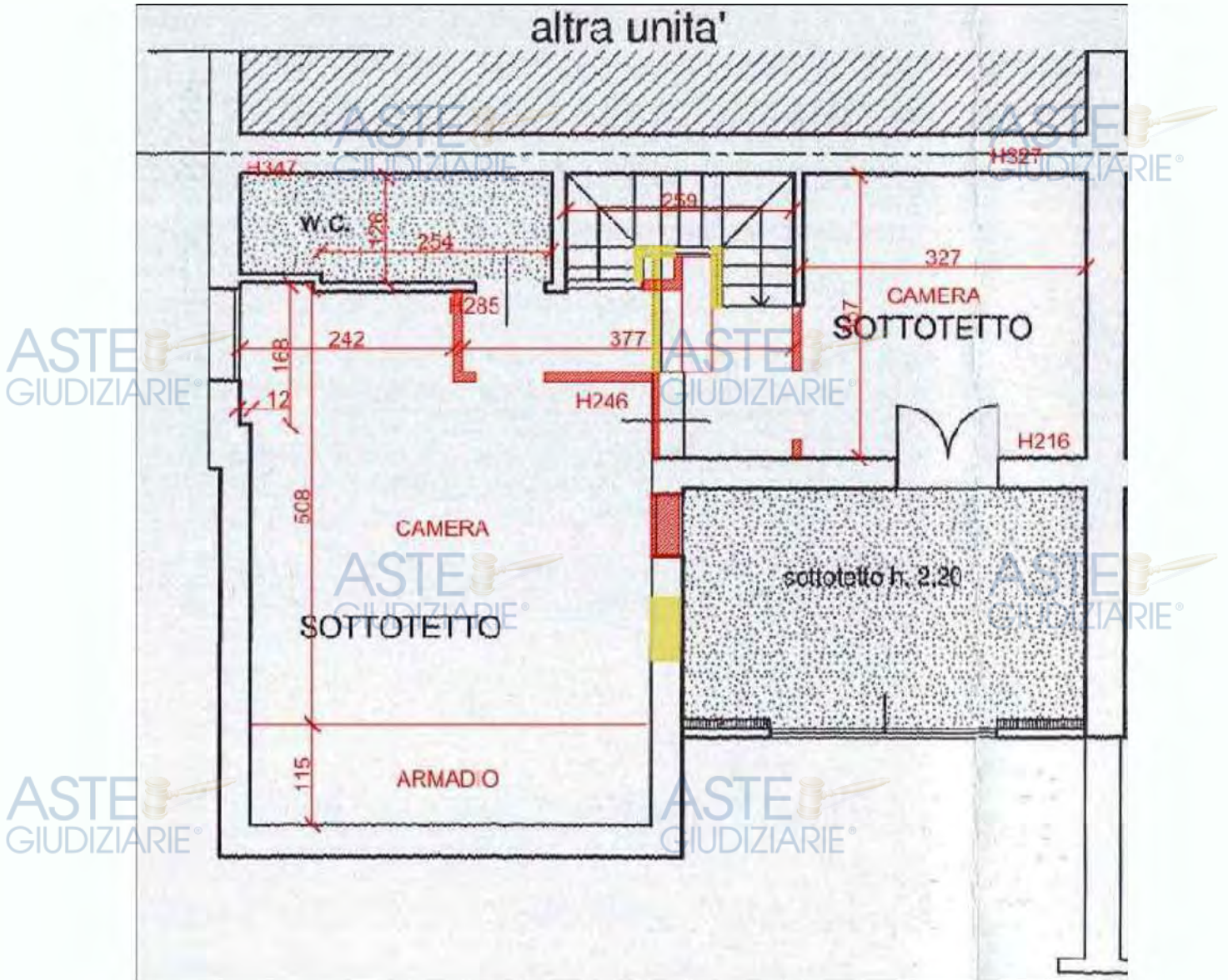
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto da P.C. 5405/2011 e rilievo schematico del 23.05.2025

Pianta piano secondo / sottotetto

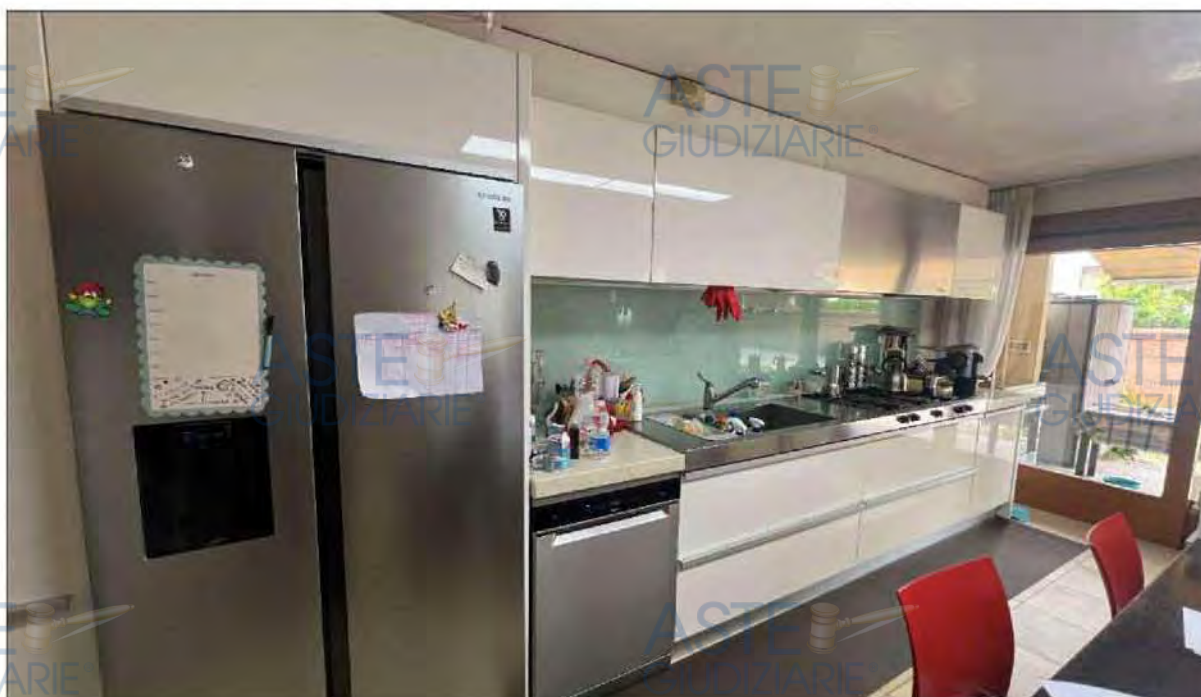
In rosso costruzioni, in giallo demolizioni

Le finiture interne dell'unità immobiliare risultano complessivamente buone, così come lo stato conservativo e manutentivo.

L'accesso, protetto da un'ampia tenda da sole a cappottina, avviene dal lato Sud tramite un portoncino blindato che conduce ad un ampio spazio destinato a soggiorno pranzo cucina. Sempre al piano terra sono presenti un ripostiglio-dispensa e un bagno la cui dotazione sanitaria è costituita da lavandino, sanitari e lavatoio.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

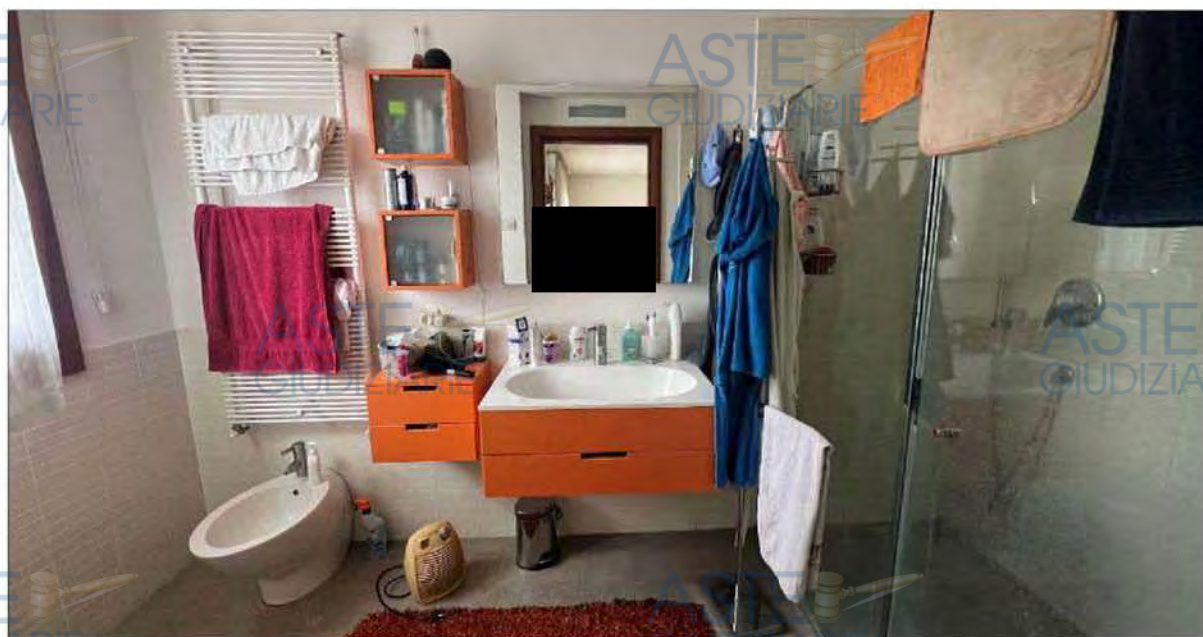
In questo piano le pavimentazioni sono uniformemente in gres, le murature e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, in parte, nella zona nobile, in intonaco rasato a calce. Nel bagno a muro sono presenti rivestimenti in listelli di ceramica bianca.



Vista del soggiorno e della cucina

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Una scala in marmo tipo biancone e parapetto metallico conduce al piano primo dove si trovano una camera matrimoniale con bagno *en suite* e guardaroba -che ospita la lavatrice-, e una camera singola che usufruisce di un secondo bagno accessibile dal disimpegno. Entrambe le camere prospettano su poggiali.
Il primo bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia, il secondo di lavandino, sanitari e di una vasca idromassaggio.



Vista della camera e del relativo bagno en-suite

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In questo piano le pavimentazioni sono in legno ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica.

Anche a questo livello le murature e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

Salendo al secondo piano si trovano due ulteriori ambienti adibiti a camere da letto (urbanisticamente sottotetto), e un ulteriore bagno.

La camera singola, posta sul lato Est, presenta i requisiti necessari per il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. Veneto 51/2019, risultando conforme ai parametri di altezza media ponderale e ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa regionale. Diversamente, la camera matrimoniale ubicata sul lato Ovest non raggiunge l'altezza utile minima richiesta dalla medesima legge, né risulta idonea al rispetto dell'altezza media ponderale, circostanza che ne impedisce la trasformazione a fini abitativi nell'ambito del recupero del sottotetto.

Le pavimentazioni in questo livello sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti presentano travi faccia a vista con perline di legno frapposte.



Vista della camera matrimoniale al piano secondo - sottotetto

In un punto, nel disimpegno, sono presenti scrostamenti e piccoli segni di umidità.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Il bagno presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, mostra anch'esso travi faccia a vista e come dotazione sanitaria presenta il lavandino, i sanitari e una doccia.

A livello impiantistico è presente sistema di raffrescamento con split, impianto citofonico, e impianto di allarme. Nei bagni sono presenti scaldasalviette.

La caldaia è posta sulla terrazza al piano primo. Ne è stato visionato il libretto.

L'ultima manutenzione riportata sul cartaceo risale al 2024. Non è dato sapere se sia stata mantenuta nel 2025, il libretto è digitale.

Sui serramenti sono presenti zanzariere.

Per una descrizione più dettagliata del comparto si rinvia alla documentazione fotografica allegata (*all.40*).

TERRENO CUI AL mapp. 1167

A sud dell'abitazione sopra descritta si trova un terreno di proprietà dell'esecutata che, come già evidenziato, si estende per circa 60,00 mq e che attualmente ricade fisicamente all'interno del comparto abitativo dei vicini (civico 30).

Il terreno si presenta prevalentemente sistemato a verde e aiuola e svolge, di fatto, la funzione di fascia di separazione tra le due unità immobiliari (mappale 1166 e mappale 691), configurandosi come una porzione di area pertinenziale inglobata nel giardino della proprietà limitrofa.



Vista del terreno cui al mapp. 1167 (civico 30) - Sopralluogo del 16.03.2026
studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

03.B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale degli immobili (*all.05-27-35-36*) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile di provenienza (*all.30*).

I dati catastali attualmente vigenti non presentano difformità rispetto a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.15*) e nell'istanza di vendita.

Alla luce di quanto sopra, i beni oggetto di stima devono ritenersi correttamente identificati.

03.C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

Al momento del sopralluogo l'immobile cui al mappale 1166 è risultato occupato senza titolo opponibile alla procedura dal Sig. [REDACTED], figlio della [REDACTED], legale rappresentante della ditta esecutata, e dalla Sig.ra [REDACTED].

Per quanto riguarda il mappale 1167, al momento del sopralluogo è risultato fisicamente inserito in un contesto estraneo alla proprietà dell'esecutata.

Alla sottoscritta non sono stati forniti documenti ufficiali, né risultano pervenute scritture private o accordi tra le parti che regolamentino la situazione di fatto riscontrata. In assenza di atti formali non è quindi possibile attribuire con certezza la disponibilità materiale o il godimento del mappale all'esecutata, né ricostruire eventuali rapporti negoziali intercorsi tra le ditte interessate.

Si precisa che eventuali intese verbali non avrebbero comunque efficacia verso terzi né inciderebbero sulla titolarità del bene senza adeguata formalizzazione.

03.D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura, né relativamente all'immobile cui al mappale 1166 né riguardanti al terreno cui al mappale 1167.

03.E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

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

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova, Servizio Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 06 maggio 2025 aggiornata al 08 marzo 2026 (all.17-17a-18-42-43-44):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**, Rep. 33527/4284 del 23.01.2003, N.I. 10517/54165 del 29.12.2002 notaio Agostini Roberto, Padova (all.41-41a-41b).

A favore di: Cassa di risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. C.F. 02089931204 relativamente al Fg. 1, mapp. 1166, sub. 4-5-6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili N.T. 8444/12070 del 02.04.2025 Rep. 1653 del 27.02.2025, Padova (all.15).**
A favore di: Tevere SPV S.r.l., C.F. 16405691003
relativamente al Fg. 1, mapp. 1667 e mapp. 1666, sub. 5-6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Alla data del 06 maggio 2025 e 08 marzo 2026, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite agli immobili in oggetto.

03.F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

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

F.03.01 - DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.03.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili, siti in via Cappello 28-30 sono ubicati in una zona caratterizzata da una viabilità locale a traffico moderato, con funzione prevalentemente residenziale e di collegamento interno al tessuto urbano di Noventa Padovana.

L'accessibilità veicolare risulta agevole, in quanto la via si innesta sulla viabilità principale del territorio, consentendo un collegamento diretto con via Roma, via Valmarana e, più in generale, con la rete stradale che conduce alla SR 516 Piovese e agli svincoli per Padova Est. La strada presenta una carreggiata di dimensioni contenute, coerente con la destinazione residenziale della zona, e consente la circolazione dei veicoli senza particolari criticità. La sosta è garantita da spazi in fregio alla carreggiata o da aree di parcheggio presenti nelle immediate vicinanze, con disponibilità variabile a seconda delle fasce orarie. L'area risulta inoltre servita dal trasporto pubblico locale, con fermate autobus collocate lungo le vie principali prossime a via Cappello, assicurando collegamenti con il centro di Noventa Padovana e con la città di Padova.

Nel complesso, l'accessibilità può definirsi buona, sia sotto il profilo veicolare sia sotto quello della fruibilità pedonale, risultando coerente con la destinazione residenziale e mista del contesto urbano circostante.

Stando a quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 011325 del 08.07.2025 (*all.20*) e al Piano degli Interventi vigente, i mappali 1166 e 1167 del Foglio 1 ricadono in parte all'interno della Zona Territoriale Omogenea C1/8 - Noventa Centro, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.O., e in parte in area destinata a viabilità, ai sensi dell'art. 47 delle medesime norme. Entrambi i mappali sono inoltre interessati da un vincolo idraulico derivante dal PAI, che li colloca in classe di pericolosità P1 (pericolosità bassa), nonché dalle fasce di rispetto del Codice della Strada, come previsto dall'art. 57 delle N.T.O.

Per quanto concerne il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), i medesimi mappali risultano soggetti a vincolo sismico e ricadono nuovamente in classe di pericolosità idraulica P1. Sotto il profilo della fragilità territoriale, la zona è classificata come area idonea a condizione, secondo gli artt. 34 e 36 delle N.T., e rientra tra le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto - Pianura Agropolitana Centrale, ai sensi dell'art. 16-bis. In termini di trasformabilità, il P.A.T. colloca l'area all'interno delle zone di urbanizzazione consolidata, con destinazione prevalentemente residenziale, come previsto dagli artt. 52 e 53 delle N.T.

Infine, secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, i mappali 1166 e 1167 risultano classificati in classe di pericolosità P2, corrispondente a pericolosità idraulica media, ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

F.03.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Padovana in seguito all'accesso agli atti di cui alla domanda del 21.06.2025 e alla documentazione ricevuta

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Al piano terra il pianerottolo della scala che conduce al piano primo risulta di una forma diversa e presenta una curvatura differente rispetto a quanto autorizzato costituendo una difformità urbanistica e catastale.
- Al piano primo, all'interno del servizio igienico, è presente una parete di separazione tra l'armadio e la vasca da bagno non prevista nei titoli edilizi, configurando una difformità urbanistica e catastale.
- Al piano secondo sottotetto sono presenti tramezzature interne non conformi alla distribuzione autorizzata, integrando una difformità urbanistica e catastale.
- Sempre al piano secondo sottotetto, la finestra della camera matrimoniale (urbanisticamente sottotetto) prospiciente la terrazza risulta collocata in posizione diversa rispetto a quanto assentito, configurando una difformità urbanistica e catastale per alterazione non autorizzata del prospetto.
- Nel corridoio di distribuzione delle camere al piano secondo sottotetto, il gradino risulta posizionato in luogo differente rispetto allo stato autorizzato, determinando una difformità urbanistica e catastale.
- I due locali del piano sottotetto risultano utilizzati come camere, in assenza di titolo abilitativo, configurando una difformità urbanistica e catastale per mutamento di fatto della destinazione d'uso.
La camera singola presenta tuttavia un'altezza media ponderale tale da consentire il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. Veneto 51/2019. La camera matrimoniale, invece, non raggiunge i requisiti minimi di altezza previsti dalla normativa regionale e non risulta recuperabile a fini abitativi.
- Il locale identificato al subalterno 5, catastalmente garage, urbanisticamente assentito come ingresso e attualmente utilizzato come cucina, risulta non conforme sia sotto il profilo catastale (in quanto ancora censito come garage) sia sotto il profilo urbanistico, configurando un mutamento di fatto della destinazione d'uso in assenza di idoneo titolo abilitativo.
- Manca l'agibilità a seguito del Permesso di Costruire n. 5405 del 18.05.2011.

Considerata la classificazione dell'area in pericolosità idraulica P2, le difformità riscontrate risultano, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, previo ottenimento del nulla osta idraulico e redazione di relazione di compatibilità. Non emergono elementi ostativi assoluti alla sanabilità, salvo diversa valutazione puntuale del cambio d'uso e delle modifiche prospettiche.

Quanto non segnalato rientra nei limiti delle tolleranze costruttive ammissibili, non incidendo in modo apprezzabile su sagoma, volume, prospetti o parametri urbanistici. Tali scostamenti, pertanto, non assumono rilevanza ai fini della valutazione della conformità edilizia e catastale dell'immobile.

03.I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Non è presente condominio alcuno pertanto non risultano insoluti.

03.J – 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

J.03.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

In virtù di quanto esposto nella Premessa del presente Capitolo 3, la scrivente procederà allo sviluppo di due distinti scenari valutativi, così articolati:

- Scenario 1 – Lotto unico: costituzione di un unico compendio comprendente l'abitazione insistente sul mappale 1166 e il terreno identificato al mappale 1167, considerato quale pertinenza funzionale dell'unità abitativa;
- Scenario 2 – Lotti separati: formazione di due lotti autonomi, con separata valutazione dell'abitazione sul mappale 1166 e del terreno sul mappale 1167, al fine di consentire l'eventuale alienazione del terreno alla proprietà confinante identificata al mappale 691.

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

CASO 1) LOTTO UNICO: MAPP 1166+MAPP 1167

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Appartamento mapp. 1166 sub. 5-6 più terreno mapp. 1167

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Piano terra	84,31	100%	84,31
Piano Primo	75,27	100%	75,27
Piano Secondo (incl. camera singola H media 271,5 e wc)	32,39	100%	32,39
Piano Secondo sottotetto	25,83	35%	9,04
Poggiolo Ovest Piano Primo	3,08	35%	1,08
Poggiolo Sud-Ovest Piano Primo	6,25	35%	2,19
Poggiolo Sud Piano Primo	12,31	35%	4,31
Terrazza Piano Secondo	12,83	35%	4,50
Pensilina auto	29,00	15%	4,35
Area pertinenziale incluso mapp. 1167	340,00	10%	2,50
		2%	6,30
Totale superficie commerciale	-	-	226,24
Arrotondamento	-	-	226,00

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

CASO 2) LOTTO a) ABITAZIONE MAPP 1166

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Piano terra	84,31	100%	84,31
Piano Primo	75,27	100%	75,27
Piano Secondo (incl. camera singola H media 271,5 e wc)	32,39	100%	32,39
Piano Secondo sottotetto	25,83	35%	9,04
Poggiolo Ovest Piano Primo	3,08	35%	1,08
Poggiolo Sud-Ovest Piano Primo	6,25	35%	2,19
Poggiolo Sud Piano Primo	12,31	35%	4,31
Terrazza Piano Secondo	12,83	35%	4,50
Pensilina auto	29,00	15%	4,35
Area pertinenziale	280,00	10%	2,50
		2%	5,10
Totale superficie commerciale	-	-	225,04
Arrotondamento	-	-	225,00

CASO 2) LOTTO b) TERRENO MAPP 1167

Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
	60,00	100%	60,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

J.03.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Noventa Padovana, in zona OMI B1 – centrale, capoluogo, con destinazione d'uso residenziale.



Estratto da Geopoi

Secondo quanto desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato riferibili agli immobili a destinazione residenziale stato conservativo normale ricadenti nella zona in esame risultano compresi, in via indicativa, tra € 1.200,00/mq ed € 1.600,00/mq, con oscillazioni riconducibili alle specifiche caratteristiche tipologiche e localizzative dei singoli cespiti. Il valore degli immobili con stato conservativo ottimo oscilla invece tra i € 1.500,00/mq ed € 1.950,00/mq.

L'analisi dei valori di mercato relativi agli immobili residenziali siti nel Comune di Noventa Padovana, con particolare riferimento alla microzona di via Cappello ed al tratto prospiciente il civico 28, restituisce un quadro complessivamente omogeneo e coerente.

Il valore medio al mq in via Cappello risulta infatti pari a 1.947 €/mq con un valore specifico per il civico 28 pari a € 1.638,00/mq. E' stata infatti proposta in vendita una porzione di villetta plurifamiliare di 180,00 mq per € 295.000,00.

Stando ai dati riportati da Astalegale, in via Cappello risultano tre procedure esecutive riferite agli anni 2011, 2014 e 2015, tutte aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

La prima riguarda un appartamento su due piani della superficie di 101,56 mq, valutato € 164.527,00 e aggiudicato per € 77.000,00.

La seconda concerne un appartamento di 85,42 mq con box auto di 18,11 mq, valutato € 109.500,00 e aggiudicato per € 110.000,00.

La terza procedura riguarda un appartamento di 105,89 mq con box auto di 26,08 mq, valutato € 68.000,00 e aggiudicato per € 51.000,00.

Dall'analisi dei valori di mercato attribuiti in sede di perizia emergono quotazioni comprese tra € 576,00/mq e € 1.620,00/mq. Considerato che il valore più elevato (pari a € 1.620,00/mq) è stato attribuito all'unità di maggiore superficie, sviluppata su due livelli, si ritiene che tale parametro risulti congruo e coerente con il valore che verrà assunto come riferimento (all.73).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento € 1.700,00/mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche dei fabbricati e che in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.03.01) si ottengono i seguenti valori:

CASO 1) LOTTO UNICO: MAPP 1166+MAPP 1167

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale mapp. 1166+mapp.1167	226,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.700,00/mq
Deprezzamento stimato (15%) per assenza di garanzia per vizi	€ 1.445,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 326.570,00
Arrotondamento	€ 327.000,00

CASO 2) LOTTO a) ABITAZIONE MAPP 1166

Si assumono a riferimento i valori unitari al metro quadrato indicati nel paragrafo precedente.
Sulla base di tali parametri, lo sviluppo dei calcoli conduce ai seguenti risultati:

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale mapp. 1166	225,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.700,00/mq
Deprezzamento stimato (15%) per assenza di garanzia per vizi	€ 1.445,00/mq
Valore estimativo complessivo	€ 325.125,00
Arrotondamento	€ 325.000,00

CASO 2) LOTTO b) TERRENO MAPP 1167

In ordine alla determinazione del valore di mercato del terreno censito al mappale 1167, si osserva che lo stesso non risulta autonomamente utilizzabile, in quanto interamente incastonato all'interno del più ampio compendio fondiario identificato al mappale 691. Tale circostanza esclude in radice la possibilità di attribuirgli un valore coerente con i valori agricoli medi ordinari, non potendo il bene essere considerato quale porzione agricola dotata di autonoma potenzialità produttiva.

Il mappale 1167, infatti:

- non è frazionabile con utilità agricola autonoma;
- non è edificabile;
- non è commerciabile sul mercato ordinario, difettando di accesso e di qualsivoglia autonomia funzionale;
- assume valore esclusivamente in capo al proprietario confinante (mappale 691), quale possibile ampliamento pertinenziale del giardino e quale strumento di regolarizzazione dei confini e di eliminazione di eventuali servitù di passaggio o accesso.

Alla luce di tali elementi, e considerata la natura del bene quale micro-porzione priva di mercato proprio, il valore stimabile non può che essere determinato secondo criteri di utilità marginale, tenendo conto dell'interesse del confinante, dell'accessibilità, dell'assenza di autonomia funzionale e della funzione di regolarizzazione urbanistico-catastale.

Per tali ragioni, si ritiene congruo nell'interesse della procedura attribuire al mappale 1167 un valore di mercato forfettario pari a € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00), da qualificarsi quale valore simbolico ma comunque idoneo a rappresentare l'effettiva utilità economica che il bene può esprimere unicamente nei confronti del proprietario del mappale 691.

Voce di calcolo	Valore a corpo
Terreno mapp. 1167	€ 2.500,00

J.03.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

CASO 1) LOTTO UNICO: MAPP 1166+MAPP 1167 e CASO 2) LOTTO a) ABITAZIONE MAPP 1166

Per il ripristino dello stato dei luoghi legittimato si stima un costo forfettario pari a € 9.332,00 (Euro novemilatrecentotrentadue/00) arrotondato a € 9.300,00 (Euro novemilatrecento/00), così articolato:

- Pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Noventa Padovana per le opere interne e per le opere comportanti modifica dei prospetti o variazioni d'uso e recinzione: € 3.500,00
- Sanzione (stima prudenziale): € 1.032,00
- Pratica catastale (DOCFA): € 1.000,00
- Pratica agibilità: € 500,00
- A.P.E.: € 300,00
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico e idrotermosanitario: € 1.000,00
- Nuova autorizzazione allo scarico: € 500,00

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- Pratica di cambio d'uso del sottotetto a camera ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. Veneto 51/2019) comprensiva di oneri: € 1.500,00

J.03.04 - 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 Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 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.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

degli immobili ricompresi nel lotto 03 oggetto della presente procedura, censiti al Foglio 1, mappali 1167-1166, sub. 5-6, è stimato come segue:

CASO 1) LOTTO UNICO: MAPP 1166+MAPP 1167

Il valore dell'abitazione insistente sul mappale 1166, qualora venduta unitamente al terreno identificato al mappale 1167, è stimato in € 327.000,00 (Euro trecentoventisettemila/00), dal quale devono essere detratti € 9.300,00 (Euro novemilatrecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale e la richiesta di agibilità.

Il valore complessivo del lotto unico risulta pertanto pari a € 317.700,00 (Euro trecentodiciassettemilasettecento/00) arrotondato a € 318.000,00 (Euro trecentodiciottomila/00).

CASO 2) LOTTO a) ABITAZIONE MAPP 1166 SUB. 5-6

Il valore di mercato dell'abitazione insistente sul mappale 1166 qualora venduta singolarmente è stimato in € 325.000,00 (Euro trecentoventicinquemila/00), dal quale devono essere detratti € 9.300,00 (Euro novemilatrecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore di immediato realizzo dell'abitazione risulta pertanto pari a € 315.700,00 (Euro trecentoquindicimilasettecento/00) arrotondato a € 316.000,00 (Euro trecentosedicimila/00).

CASO 2) LOTTO b) TERRENO MAPP 1167

Il valore del terreno identificato al mappale 1167, qualora venduto singolarmente e destinato alla proprietà confinante identificata al mappale 691, è stimato in € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).

CAPITOLO 04 – LOTTO 04

RISPOSTE AI QUESITI

04.A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.04.01 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare ad uso ristorante e di un magazzino siti entrambi nel Comune di Padova (PD), in via San Marco n. 169.



Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione dei cespiti

A.04.02 - TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà degli immobili censiti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio al Fg. 60, mapp. 197, sub. 28, e al Fg. 60 mapp. 197 sub. 17 graffiato al mapp. 145 sub. 13 (storicamente Fg. 1, mapp. 438, sub. 28 e sub. 9-10) (all.45-46-

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

47-48), è pervenuta in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza al seguente atto:

- Atto di compravendita notaio Roberto Agostini in Padova (PD), Rep. 48268/13175 del 03.06.2009 (all.49) cui alla N.T. 12500/21752 del 10.06.2009 (all.50).

Con atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice, Rep. 3622/3009 del 23.12.2021, notaio Sara Gottardo in Stra (PD), a seguito del decesso di [REDACTED], socio accomandatario di [REDACTED] tra i soci superstiti, i sig.ri

[REDACTED], è costituita la società [REDACTED] intestataria dei beni immobili in oggetto (all.21).

Atto registrato a Venezia in data 28.12.2021 al n. 33592 serie 1T. Iscritto al registro delle imprese di Padova il 30.12.2021, Prot. 139831-2021 del 27.12.2021.

A.04.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In seguito al rilievo effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio (all.05) gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

Comune di Padova (G224) - Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
60	197	28	C/2	6	29 mq	€ 101,85
60	197	17	C/1	5	229 mq	€ 4.742,57
	145	13				

E risultano intestati a:

[REDACTED]
Proprietà 1/1

Quanto sopra risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova Rep. 1653 del 27.02.2025 cui alla N.T. 8444/12070 del 02.04.2025, Padova (all.15).

A.04.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'

Come desunto dall'estratto di mappa (all.51) e dal sopralluogo effettuato in data 23 maggio 2025, la proprietà confina:

Nel complesso:

- a Nord: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c)
- a Sud: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c))

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- a Est: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c)
- a Ovest: mapp. 144-143 (altra ditta)

In particolare il mapp. 197 confina:

- a Nord: via San Marco
- a Sud: mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 145 (stessa ditta)
- a Est: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 145 (stessa ditta)
- a Ovest: mapp. 144-143 (altra ditta)

il mapp. 145 confina:

- a Nord: mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 197 (stessa ditta)
- a Sud: via San Marco
- a Est: via San Marco
- a Ovest: mapp. 143 (altra ditta), mapp. 197 (stessa ditta)

A.04.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un ristorante con relative pertinenze, inserito al piano terra di un edificio condominiale sviluppato per quattro piani fuori terra.

Il fabbricato insiste su un lotto di forma irregolare, avente una superficie complessiva di circa 540,00 mq, identificato catastalmente ai mappali 145 e 197 (all.52-53).



Vista del fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto
Fonte Google Maps

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'immobile, nel suo complesso, non presenta particolari caratteristiche architettoniche di pregio né elementi di rilevanza storico-tipologica.

Le facciate risultano rifinite, ai piani superiori, con intonaco tinteggiato color giallo crema, mentre il piano terra è caratterizzato da un rivestimento in listelli di pietra di tonalità grigia. La copertura è a falde, presumibilmente con manto in coppi, non direttamente visibile dalla pubblica via. Le lattonerie sono realizzate in lamiera verniciata.

Il prospetto Sud, affacciato su via San Marco, presenta una sequenza di terrazze dotate di parapetti forati con geometria romboidale, oltre a serramenti muniti di avvolgibili di colore verde. Lo stato conservativo di tale fronte può definirsi mediocre, con evidenti segni di usura e necessità di interventi manutentivi.

Il prospetto Nord-Ovest, prospiciente il mappale 146 (bene comune non censibile), è caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate color crema, con serramenti metallici grigi. Lo stato manutentivo risulta scarso, con presenza di crepe e fessurazioni, scrostamenti e ingiallimenti, distacchi di intonaco, nonché muffe e tracce di umidità di risalita. Tali fenomeni configurano un quadro di degrado diffuso, riconducibile a prolungata carenza di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria.



Fronte Nord dal mapp. 146

Il piano terra del fabbricato, sul fronte Sud, è prevalentemente destinato ad attività commerciali.

Lungo via San Marco sono distinguibili tre unità commerciali indipendenti, caratterizzate da serramenti e vetrine di colori differenti (nero e bianco), alcune delle quali dotate di serrande metalliche e tende a cappottina poste a protezione degli ingressi. Le soglie e i davanzali risultano uniformemente realizzati in marmo.

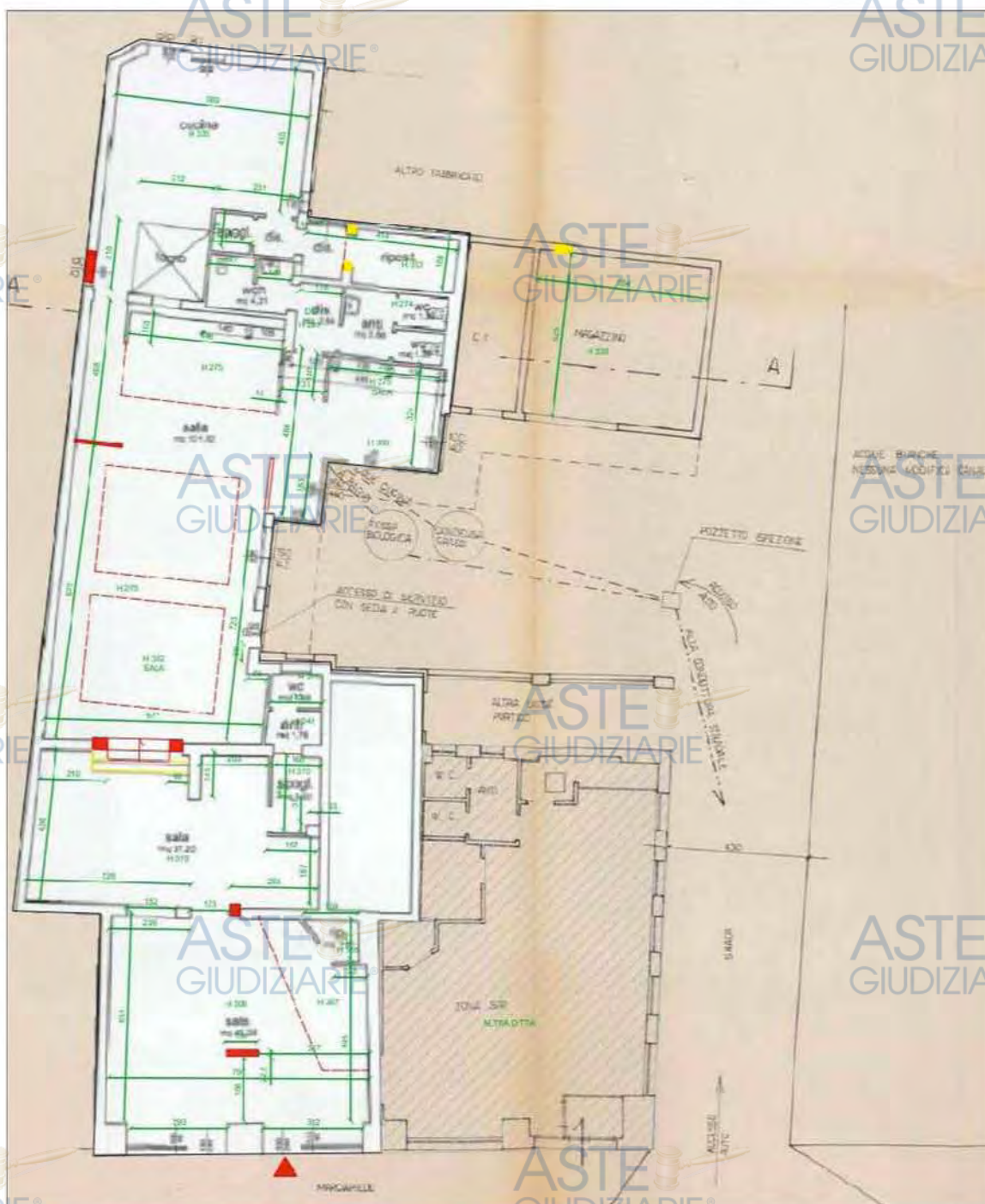
L'unità immobiliare oggetto di stima presenta accesso principale dal fronte Sud, tramite serramenti di colore bianco, protetti da serrande metalliche. È inoltre presente un accesso secondario dalla corte interna, identificata principalmente come bene comune non censibile (mappale 146), nonché un ulteriore ingresso dalla cucina, collocato sul fronte Nord.

Sul prospetto Sud, in corrispondenza della porzione di facciata soprastante la tenda da sole che copre la vetrina e gli accessi, è presente una pannellatura in doghe di legno sulla quale risulta applicata l'insegna dell'attività.



Vista dell'immobile da Sud-Ovest Via San Marco

La suddivisione interna dell'immobile, la cui distribuzione planimetrica è riportata negli allegati alla presente (**all.54-55-56-57-58-59**) e semplificata nei grafici sottostanti è abbastanza articolata.



Estratto da C.E. 194/1991 e CILA 941/2010 (sovrapposizione) più rilievo schematico del 13.11..2025
in rosso costruzioni, in giallo demolizioni

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'immobile (comprensivo di pertinenze) presenta una superficie commerciale complessiva di circa 300,00 mq.

L'immobile cui al mapp. 145 sub. 13 graffato al mapp. 197 sub. 17 si compone di:

- Ingresso-sala ristorante-bar (49,38 mq)
- Ripostiglio (backoffice) (1,61 mq)
- Sala ristorante (37,20 mq)
- Spogliatoio (3,60 mq)
- Antibagno (1,78 mq)
- Bagno (1,65 mq)
- Sala ristorante (101,92 mq)
- Disimpegno (2,64 mq)
- Bagno (4,21 mq)
- Antibagno (2,86 mq)
- Bagno (1,30 mq)
- Bagno (1,30 mq)
- Cucina (37,47 mq)
- Servizio (magazzino, cavedio, doccia) (10,20 mq)

L'immobile cui al mapp. 197 sub. 28 si compone di:

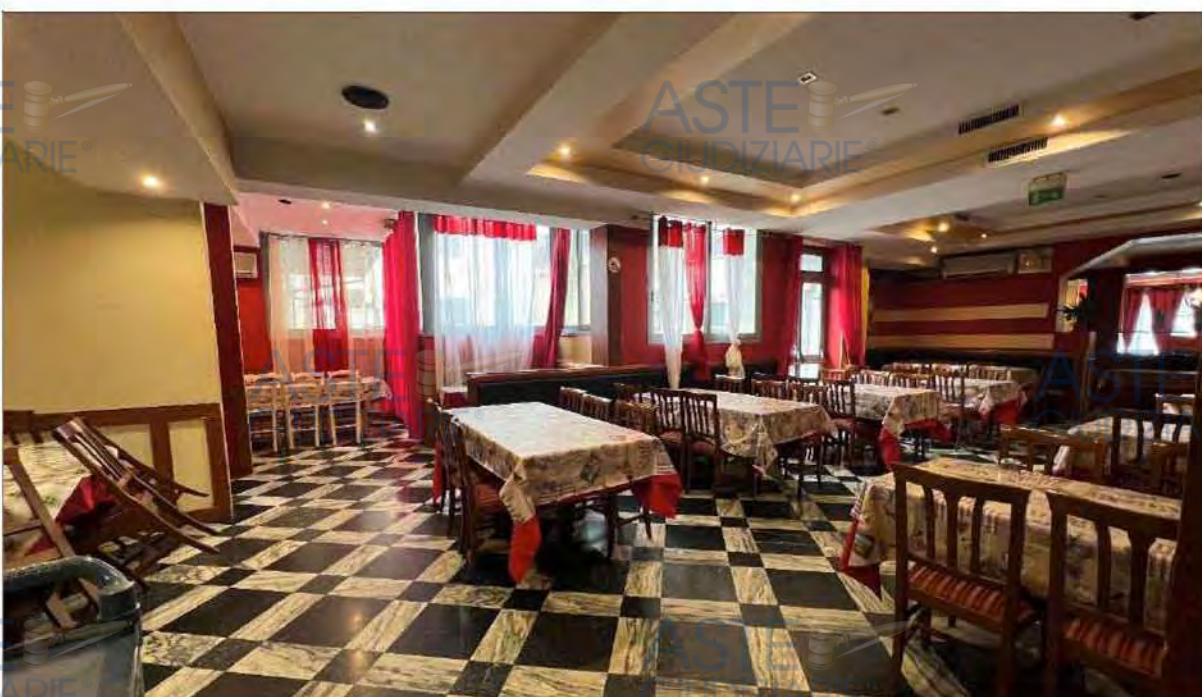
- Magazzino esterno (29,08 mq)

Le finiture interne dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete, così come lo stato conservativo e manutentivo generale.

L'accesso principale immette in una prima sala ristorante dotata di bancone bar, alla quale si collegano altre due sale poste in successione verso Nord, costituendo un unico corpo funzionale destinato alla somministrazione.

Le pavimentazioni delle sale sono uniformemente realizzate in marmo bianco e nero, mentre le murature e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. In più punti sono presenti ribassamenti del controsoffitto, verosimilmente finalizzati al passaggio degli impianti e all'inserimento dei corpi illuminanti.

Sono inoltre presenti uscite di sicurezza che conducono al cortile comune, identificato principalmente come bene comune non censibile (mappale 146), garantendo la necessaria dotazione di vie di esodo.



Vista delle sale ristorazione

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Verso Nord, separata dalla sala ristorante mediante un piccolo corridoio di servizio, si trova la cucina, interamente rivestita con piastrelle in gres di colore beige ad eccezione della porzione immediatamente a ridosso con il controsoffitto, dove il rivestimento risulta assente. L'ambiente dispone di accesso diretto all'esterno sul fronte Nord, mentre verso Sud è collegato a un'area di servizio/spogliatoio, dalla quale si accede a un bagno dotato di lavandino e doccia.

La cucina presenta un controsoffitto a quadroni, verosimilmente destinato a consentire l'alloggiamento e l'ispezionabilità degli impianti.



Vista della cucina

I servizi igienici, privi di aerazione naturale in quanto non finestrati, sono collocati sul lato Est del fabbricato. Le pavimentazioni e le murature risultano rivestite in gres, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In tutto il ristorante i serramenti interni risultano realizzati in legno di colore marrone, uniformi per tipologia e finitura, coerenti con il livello qualitativo generale dell'immobile.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

In molteplici punti dell'unità immobiliare sono riscontrabili finiture deteriorate, con presenza di rattoppi, distacchi di intonaco, tracce di umidità, macchie e ingiallimenti. Tali fenomeni evidenziano un quadro manutentivo non uniforme e la necessità di interventi di ripristino.



Vista di alcuni dettagli

L'unità immobiliare è dotata di un sistema di riscaldamento canalizzato, integrato da un impianto di raffrescamento mediante split installati in vari ambienti.

Nei servizi igienici sono presenti scaldasalviette, a integrazione dell'impianto termico principale.

È installata inoltre illuminazione di emergenza, conforme alla destinazione d'uso dei locali.

La caldaia risulta collocata nel locale di servizio finestrato adiacente alla cucina; non è stato possibile visionare il relativo libretto di impianto, non presente in loco al momento del sopralluogo.

Nel bagno di servizio per il personale sono presenti due boiler dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Le tubazioni risultano a vista, con percorsi ispezionabili.



Vista
della caldaia nel locale di servizio adiacente la cucina e
dei boiler nel bagno per il personale



studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

A Nord del fabbricato, è presente un cortile di circa 80,00 mq, costituito in piccola parte dal mappale 145 (porticato), e per la superficie prevalente (circa 63,00 mq), dal mappale 146, classificato come bene comune non censibile. Tale area è attualmente utilizzata come spazio di parcheggio e zona di deposito dei rifiuti condominiali ed è gravata da vincolo d'uso pubblico a parcheggio (all.54).

Prospiciente questo spazio si trova un locale ad uso magazzino, identificato catastalmente al mappale 197, subalterno 28.

L'accesso al locale avviene tramite un basculante in alluminio, che consente il collegamento diretto con l'area esterna comune.



Vista del mappale 146

Sul fronte Nord di questo immobile è presente una finestra non autorizzata, mentre sul fronte Sud sono state installate posticce griglie di aerazione. Al di sopra del basculante di accesso si rileva inoltre la presenza di finestre fisse, dotate di serramento metallico verniciato bianco e vetro smerigliato.

Le finiture interne risultano mediocri, così come il relativo stato di conservazione.

Il soffitto è costituito da travi in calcestruzzo dipinte di bianco, intervallate da pignatte anch'esse tinte di bianco. Il pavimento è realizzato in calcestruzzo liscio, mentre le pareti risultano intonacate e tinte senza particolari elementi di pregio.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



Vista del magazzino sub. 28

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Per una descrizione più dettagliata si rinvia alla documentazione fotografica allegata (all.62).

04.B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data dell'incarico.

L'identificativo catastale dell'immobile (all.05-46-47) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco e alla descrizione riportata nell'atto notarile di provenienza (all.49-50).

I dati catastali attualmente vigenti non presentano difformità rispetto a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (all.15) e nell'istanza di vendita.

Alla luce di quanto sopra, i beni oggetto di stima devono ritenersi correttamente identificati.

04.C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla società Shiva 2 S.r.l.s., circostanza confermata dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 20 marzo 2026.

Si precisa che la sottoscritta aveva già inoltrato, in data 09.06.2025, una richiesta formale via PEC all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione o comodato gravanti sull'immobile. La documentazione trasmessa in data 20 marzo 2026 ha consentito di confermare l'esistenza del contratto di locazione in essere.

Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla società [REDACTED], nella persona del legale rappresentante sig.ra [REDACTED], con il sig. [REDACTED]

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

██████████, in qualità di amministratore della società ██████████
██████████, parte conduttrice.

Il contratto, della durata di anni 6 rinnovabili per ulteriori 6, decorre dal 01.12.2024.

Il canone locativo pattuito risulta così determinato:

- € 20.000,00 + IVA annui dal 01.02.2025 al 30.11.2025;
- € 30.000,00 + IVA annui dal 01.12.2025 al 30.11.2026;
- € 42.000,00 + IVA annui dal 01.12.2026 al 30.11.2027;

• a decorrere dal 01.12.2027, il canone ordinario è stabilito in € 42.000,00 + IVA annui. Il contratto risulta registrato in data 28.11.2024 al n. 022976, serie 3T, codice identificativo T5224T022976000SJ (all.70).

04.D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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;

Non sono state rilevate dalla sottoscritta formalità relative a vincoli ed oneri del tipo citato nel quesito gravanti sui beni pignorati e non sono state rinvenute né sono state esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù uso o abitazione opponibili alla procedura.

Come si evince dall'atto Rep. 48268/13175 del 03.06.2009, a rogito notaio Agostini (all.49), il locale ad uso magazzino risulta dotato della concessione per passo carrabile n. 17747, originariamente rilasciata in data 03.11.1998 a favore della sig.ra ██████████.

Tale concessione è stata successivamente volturata in data 27.05.2009 a favore del sig. ██████████ ed eredi, e in seguito ulteriormente volturata alla società ██████████

Stando inoltre all'atto Rep. 61935 del 20.01.1991, a rogito del notaio Michele Giardina, allegato alla concessione edilizia n. 194/1991 (all.54) sull'area censita al Foglio 60, mappale 146, risulta gravare vincolo di uso pubblico a parcheggio.

04.E – FORMALITA' 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

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova, Servizio Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 06 maggio 2025 aggiornata al 08 marzo 2026 (all.18-63-64):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 50019/14394 del 19.05.2010, N.I. 4537/20109 del 25.05.2010 notaio Agostini Roberto, Padova (all.65-66).

A favore di: Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.p.a. C.F. 03689960239

relativamente al Fg. 1, mapp. 438, sub. 9, graffato al Fg. 1 mapp. 1022 sub.2; al Fg. 1 mapp. 438 sub. 10 e al Fg. 1, mapp. 438 sub. 28 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 58116/20399 del 08.09.2015, N.I. 5031/28331 del 15.09.2015 notaio Agostini Roberto, Padova (all.67-68).

A favore di: Banco Popolare - Società Cooperativa C.F. 03700430238 relativamente al Fg. 60, mapp. 145, sub. 2, graffato al Fg. 60 mapp. 197 sub. 9; al Fg. 60 mapp. 197 sub. 10 e al Fg. 60, mapp. 197 sub. 28 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili** N.T. 8444/12070 del 02.04.2025 Rep. 1653 del 27.02.2025, Padova (all.15).

A favore di: Tevere SPV S.r.l., C.F. 16405691003

relativamente al Fg. 60, mapp. 145, sub. 13, graffato al Fg. 60 mapp. 197 sub. 17 e al Fg. 60 mapp. 197 sub. 28 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Alla data del 06 maggio 2025 e 08 marzo 2026, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità riferite all'immobile in oggetto.

04.F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

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

F.04.01 - DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

F.04.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili sono siti in via San Marco, nel quadrante orientale della città di Padova, in continuità con l'area della Stanga e con il sistema direzionale e commerciale di Padova Est.

Via San Marco può essere qualificata come zona urbana consolidata ad elevata accessibilità, con forte presenza di servizi e attività commerciali.

La via costituisce un asse strategico di collegamento tra il centro cittadino e il casello autostradale Padova Est, presenta un tessuto edilizio misto e una significativa dotazione infrastrutturale.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 0284734 ricevuto mezzo Pec in data 16.06.2026 (all.69) e degli strumenti urbanistici vigenti, il mappale 197, secondo il Piano degli Interventi attualmente in vigore, risulta ricadere in zona territoriale omogenea B2 -

residenziale di completamento a medio-bassa densità, ricompresa nella fascia di rispetto allargata SIR, disciplinata dagli artt. 18 e 37 delle N.T.O. del P.I.

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'area risulta classificata come: - centro abitato; - area geologicamente idonea; - area di urbanizzazione consolidata, ricadente nella città consolidata, disciplinata dagli artt. 5.6.8.1, 7.1 e 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T. L'area ricade inoltre negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.

Ai sensi del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), l'area è classificata come: - area di pericolosità idraulica moderata (P1); - area di rischio idraulico medio (R2).

F.04.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova in seguito all'accesso agli atti cui alla domanda del 05.06.2025, le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire del 09.08.1955 del quale il Comune non trattiene copia
- Nulla osta al rilascio del permesso di abitabilità Reg. Part. n. 602, Prot. n. 32897, del 10.11.1959
- Abitabilità Reg. n. 1998, prot. 49500 del 02.12.1959 (all.56)
- Concessione edilizia in sanatoria del 02.07.1991 Reg. 20847, Prot. Gen. N. 42482 (all.57)
- Concessione edilizia del 09.04.1992 Reg. 194/91, Prot. n. 13758/91 n. 46051/91 e n. 9791/92 (all.54)
- Abitabilità del 28.11.1995 Reg. 391/95 (all.55)
- CILA 941/2010 (all.76)

Gli immobili risultano regolarmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Comune di Padova, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni.

Dall'analisi della documentazione progettuale e dal confronto con lo stato dei luoghi visionato emergono le seguenti difformità:

- Difformità forometriche: sul fronte Ovest del fabbricato, in prossimità della cucina, è stata chiusa una apertura, configurando difformità sia urbanistica che catastale.
- Partizioni interne: alcune divisioni interne risultano modificate rispetto alla distribuzione prevista nei titoli edilizi, configurando una difformità sia urbanistica che catastale.
- Dislivello interno: tra lo spogliatoio e l'antibagno è presente un gradino non riportato negli elaborati autorizzati, configurando una difformità sia urbanistica che catastale.

- Magazzino – apertura non autorizzata: nel locale ad uso magazzino, sul fronte Nord, è presente un'apertura non risultante dagli atti autorizzativi, configurando una difformità sia urbanistica che catastale. Tale apertura prospetta su fabbricato di altra ditta.



Vista della finestra non autorizzata

Le differenze dimensionali rilevate risultano contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive ammissibili, non incidendo in modo apprezzabile su sagoma, volume, prospetti o parametri urbanistici. Tali scostamenti, pertanto, non assumono rilevanza ai fini della valutazione della conformità edilizia e catastale dell'immobile.

04.I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE

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

Stando a quanto riportato dalla società Amministrazioni Condominiali Nulli Alessandro, l'esecutata [REDACTED] presenta morosità pari a € 2.342,82 così suddivise (all. 74):

- gestione 2024/2025: € 1.875,48
- gestione 2025/2026: € 467,34

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

04.J- 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale

1.04.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005 vengono considerati nella loro estensione planimetrica comprensivi di accessori diretti, al lordo dei muri, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici calpestabili, il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie viene arrotondata a Mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). Con lo sviluppo dei calcoli si può prevedere:

Ristorante mapp. 197 sub 17 graffato mapp. 145 sub. 13
Magazzino mapp. 197 sub. 28

Voce di computo	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie utile (mq)
Aree principali (sala ristorante, cucina, bagni clienti)	270,08	100%	270,08
Aree dipendenti	9,60	50%	4,80
Magazzino cucina	12,08	70%	8,46
Magazzino sub. 28	33,00	50%	16,50

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

Totale superficie commerciale	-	-	299,84
Arrotondamento	-	-	300,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, si precisa che gli immobili andranno posti in vendita a corpo e non a misura.

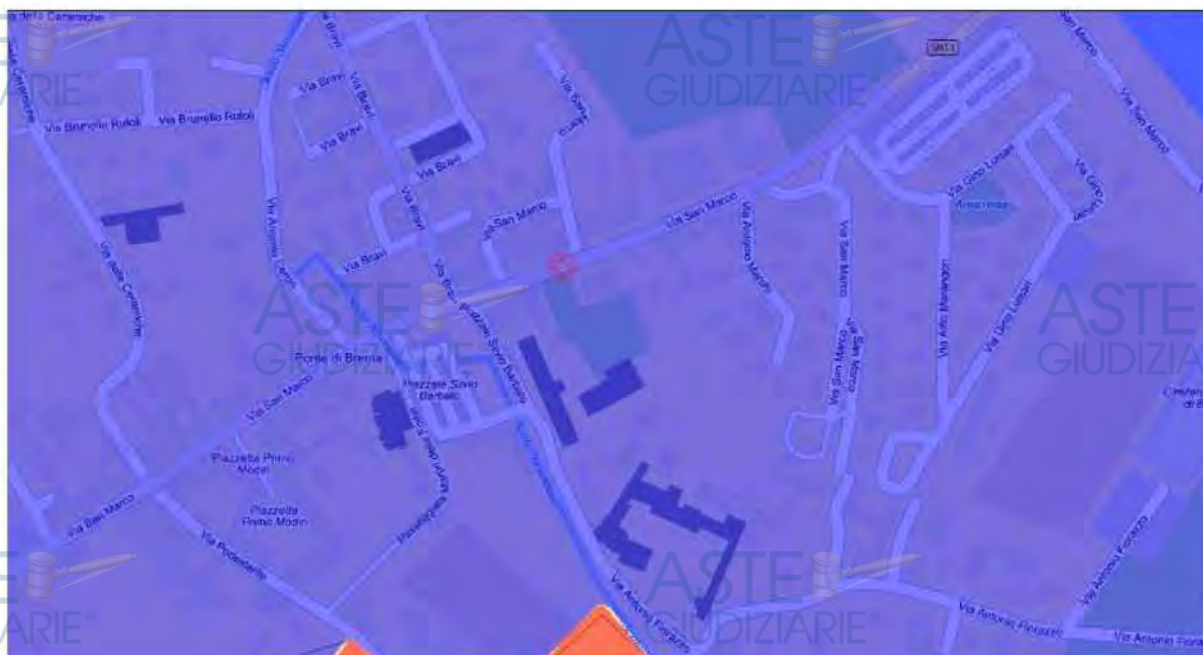
J.04.02 - STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Padova, in zona OMI D4 – periferica, Ponte di Brenta, San Lazzaro, con destinazione d'uso commerciale.

La collocazione in un contesto periferico consolidato, caratterizzato da funzioni miste e buona accessibilità viaria, incide sui valori di mercato in modo coerente con le quotazioni rilevate per la zona.

Secondo quanto desumibile dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato riferibili agli immobili a destinazione commerciale con stato conservativo normale ricadenti nella zona in esame risultano, in via indicativa, compresi tra € 1.350,00/mq ed € 1.750,00/mq, con oscillazioni riconducibili alle specifiche caratteristiche tipologiche e localizzative e manutentive dei singoli cespiti.

Per immobili con stato conservativo ottimo, i valori risultano invece compresi tra i € 1.800,00/mq ed € 2.200,00/mq.



Estratto da Geopoi

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

L'analisi dei valori di mercato relativa agli immobili commerciali ubicati nell'area di via San Marco – Padova evidenzia una notevole variabilità in funzione sia della tipologia (negozi, uffici, attività di ristorazione) sia della micro-localizzazione (prossimità al centro, area Net Center, rispetto alla zona più periferica di Ponte di Brenta). Tale eterogeneità incide sensibilmente sulle quotazioni e richiede un confronto puntuale con i dati disponibili sul mercato attuale.

Per gli immobili destinati alla ristorazione, la valutazione di mercato risulta spesso influenzata non solo dal valore delle mura, ma anche dalla presenza di elementi immateriali quali:

- cessione d'azienda (avviamento, clientela, licenze);
- attrezzature e arredi professionali;
- canne fumarie e dotazioni impiantistiche dedicate.

La presenza di licenze e di canne fumarie regolarmente autorizzate (non sempre agevolmente installabili ex novo) costituisce infatti un premio di mercato rispetto ai locali commerciali generici, in quanto rappresenta un requisito essenziale per l'esercizio dell'attività.

Dall'analisi degli annunci attualmente presenti sul mercato emergono i seguenti elementi:

- Un ristorante di circa 100,00 mq è proposto in vendita a € 90.000,00.
Trattasi tuttavia della cessione dell'attività e non della vendita delle mura;
- In via Venezia, adiacente a via San Marco, un locale commerciale di 200,00 mq è proposto in vendita a € 330.000,00, pari a € 1.650,00/mq, valore pienamente coerente con:
 - o la microzona OMI D4,
 - o la destinazione commerciale,
 - o lo stato conservativo medio tipico degli immobili analoghi.

Questi dati confermano la coerenza delle quotazioni OMI già richiamate e costituiscono un utile riferimento per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei dati reperiti tramite il portale Astalegale evidenzia come le aggiudicazioni registrate in via San Marco negli ultimi anni risultino poco omogenee e non direttamente comparabili con l'unità immobiliare oggetto di stima. Le procedure individuate, infatti, riguardano beni con destinazioni, superfici, stati manutentivi e composizioni di lotto eterogenei, tali da non consentire l'elaborazione di un parametro unitario attendibile.

L'immobile ad uso pasticceria aggiudicato nel 2011, pur essendo ubicato nella medesima via, versa infatti in condizioni di totale abbandono e richiede una ristrutturazione integrale; tale circostanza lo rende non assimilabile al bene in esame e ne compromette l'utilizzabilità come riferimento comparativo.

La procedura del 2016 relativa a un'unità commerciale di ampia metratura, comprensiva di sette posti auto, configura invece un lotto complesso, nel quale non è possibile isolare il valore della sola porzione commerciale. Anche in questo caso, pertanto, il dato non risulta idoneo a fornire un valore unitario significativo.

Le zone limitrofe a via San Marco evidenziano inoltre solo aggiudicazioni relative a immobili a destinazione abitativa, circostanza che conferma l'assenza di dati comparabili pertinenti per il segmento commerciale oggetto della presente stima (*all.71*).

Ciò premesso, assumendo i dati metrici sviluppati e applicando il prezzo unitario desunto dall'indagine eseguita (tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione), si procede alla valutazione adottando la formula a seguire prendendo come valore di riferimento € 1.650,00/mq.

Si precisa che il valore unitario al metro quadrato esposto tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche dei fabbricati e che, in fase di stima, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attuale

S = superficie in Mq

Vum = valore unitario medio di mercato

K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione

K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore

K3 = posizione, orientamento, affaccio

K4 = efficienza energetica, riscaldamento

K5 = finiture

Voce di calcolo	Valore
Superficie commerciale	300,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.650,00/mq
Deprezzamento stimato (15%) per assenza di garanzia per vizi	€ 1.402,50/mq
Valore estimativo complessivo	€ 420.750,00

Arrotondamento	€ 421.000,00
-----------------------	---------------------

Sviluppando i calcoli secondo la formula di cui sopra e con la superficie commerciale calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2005 aggiornata dalla UNI EN 15733:2011 e UNI 11558/2014 (punto J.04.01) si ottengono i seguenti valori:

J.04.03 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino dello stato dei luoghi legittimato si stima un costo forfettario pari a € 5.732,00 (Euro cinquemilasettecentotrentadue/00), arrotondato a € 5.700,00 (euro cinquemilasettecento/00) così articolato:

- Presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Padova per le opere che modificano i prospetti o le partizioni interne, comprensiva di rilievo: € 3.500,00.
- Sanzione (stima prudenziale): € 1'032,00
- Pratica catastale (DOCFA): € 1'000,00.
- Chiusura della finestra sita a Nord del garage: € 200,00

J.04.04 - 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 Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 Aprile 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.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni,

espone: **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

degli immobili cui al lotto 04 oggetto della procedura, censiti al foglio 60, mappale 197 sub. 28 e al foglio 60, mappale 197 sub. 17 graffiato al mappale 145 sub. 13, è stimato in € 421'000,00 (Euro quattrocentoventunomila/00) cui vanno detratti € 5.700,00 (Euro cinquemilasettecento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Il valore degli immobili è valutato pertanto pari a € 415.300,00 (Euro quattrocentoquindicimilatrecento/00) arrotondato a € 415.000,00 (Euro quattrocentoquindicimila/00).

CONCLUSIONI E CONGEDO

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva

OGGETTO	INDIRIZZO	CATASTALE	STIMA	RIPRISTINI	VALORE FINALE
Lotto 01					
Abitazione	Via Noventana 103 Noventa Padovana	Fg9 mapp992 sub6	€92.000	€6.300	€86.000
Lotto 02					
Negozi	Via Noventana 105 Noventa Padovana	Fg9 mapp992 sub5	€72.000	€800	€71.000
Lotto 03					
Abitazione	Via Cappello Noventa Padovana	Fg1 mapp1166 sub5-6	€327.000	€9.300	€318.000
+					
Terreno		Fg1 mapp1167			
Abitazione		Fg1 mapp1166 sub.5-6	€325.000	€9.300	€316.000
Terreno		Fg1 mapp1167			€2.500
Lotto 04					
Ristorante	Via San Marco 169 Padova	Fg60 mapp197 sub17 graffato mapp145 sub13	€421.000	€5.700	€415.000
+					
Magazzino		Fg60 mapp197 sub28			
Totale					

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 12 maggio 2026