

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386

e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it
C.F. GR5CML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.ssa PAOLA ROSSI

E.I. N. 50/2025

(Prossima Udiienza: 21/10/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 06/02/2025, cron. n. 343/2025 Atti Giudiziari
Padova, trascritto a Padova il 14/02/2025 ai nn. 5209/3666.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 10/02/2025, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 12/03/2025 del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.

INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 5
6-LOTTO UNICO	pag. 6
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 7
6.7-Descrizione del lotto	pag. 7
6.8-Occupazione	pag. 9
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 9
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 10
6.11-caratteristiche energetiche	pag. 10
6.12-Provenienza	pag. 10
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 11
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 11
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 11
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 11
9-Documentazione allegata	pag. 13



1 - INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
- reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
- eseguiva il sopralluogo in data 02/07/2025, previo ritiro delle chiavi presso la sede del custode giudiziale, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 16 stampe;
- effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Padovana per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
- effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- effettuava indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.





**2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

"DESCRIZIONE

1/1 piena proprietà di cui
per la quota di un mezzo di piena proprietà

del defunto ed ora parte dell'eredità giacente con curatore dell'eredità
giacente dr.

per la quota di un mezzo di piena proprietà
di
Comune di VILLAFRANCA PADOVANA

(I)

NCEU - Foglio 5 - mappale 371 sub 4 - graffato a Foglio 5 mappale 371 sub 25 - categoria
A2 - 6 vani - piani S1T - via G. Matteotti;

(II)

NCEU - Foglio 5 - mappale 371 sub 10 - categoria C6 - 24 mq - piani S1 - via G. Matteotti;

(III)

NCEU - Foglio 5 - mappale 371 sub 14 - categoria C6 - 12 mq - piani T - via G. Matteotti".

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Villafranca Padovana. Trattasi della **piena proprietà un alloggio ad uso civile abitazione al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra e piano interrato più cantina e autorimessa al piano interrato, posto auto scoperto e piccolo cortile di pertinenza esclusiva, il tutto situato in via Giacomo Matteotti n. 94.**

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

**4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI
BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON
RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:**





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

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova **non sono emerse discordanze** con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, pertanto, i beni sono univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Villafranca Padovana, **non sono emerse discordanze** tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

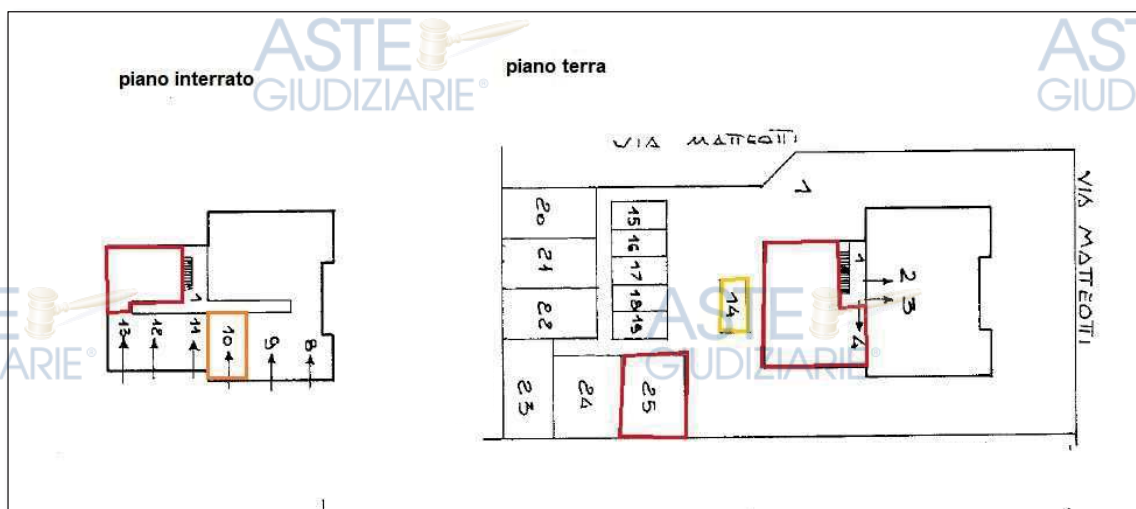
Al momento del giuramento della scrivente, era presente la relazione ventennale notarile datata 24/02/2025 dal notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO**6.1-DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà.**6.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:****6.3-UBICAZIONE:** Comune di Villafranca Padovana, via Giacomo Matteotti n. 94**6.4-QUALITÀ:** alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 90 circa) al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra e piano interrato, più cantina (superficie lorda di mq 35 circa) e autorimessa (superficie lorda mq 24 circa) al piano interrato, posto auto scoperto (mq 12) e cortile esclusivo di mq 45 circa.**6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:** Unità immobiliari urbane censite al:**Catasto Fabbricati:** Comune di Villafranca Padovana (PD), Fg. 5°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup	Cat	Piano	Rendita
371	4	Via G. Matteotti	A/2	2	6 vani	m ² 111		S1-T	€ 464,81
371	25	Via G. Matteotti	C/6	1	m ² 24	m ² 24		S1	€ 42,14
371	10	Via G. Matteotti	C/6	1	m ² 12	m ² 12		T	€ 21,07
371	14	Via G. Matteotti	C/6	1	m ² 12	m ² 12		T	€ 21,07

(cfr. immagine sottostante-stralcio elaborato planimetrico, elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. sub. 1 e visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 2-3);



fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Villafranca Padovana, Fg. 5°, mapp. 371 di are 12.63, Ente Urbano, (cfr.estratto di mappa: all. n. 4 e, visura storica per immobile: all. n. 5).

Fa parte del lotto "ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza vale a dire l'atto per Notar Adriano Martini in data 3 marzo 2009 (Rep. n. 62.712), al quale si fa espresso ed integrale rinvio" come espressamente indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. n. 10).

In particolare, fa parte del lotto la comproprietà del sub. 1, B.C.N.C. - ingresso, vano scala, cortile (cfr. elaborato planimetrico all. n. 1).

.6.6-CONFINI:

lotto di terreno: da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 379 (via Matteotti), 372, 671, 929, 379 (via Matteotti) stesso Comune e Foglio;

alloggio piano terra (sub. 4): nord: sub. 3 (altra unità altra ditta) e sub. 1 (scala e accesso comune), est - sud -ovest: cortile comune;

autorimessa piano interrato (sub.10): nord: sub 9 (altra unità altra ditta); est: rampa carrabile comune; sud: sub 11 (altra unità altra ditta); ovest: corridoio comune;

posto auto (sub 14): cortile e scoperto comune sui quattro lati.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷16.

Ubicazione del fabbricato: Villafranca Padovana, via Giacomo Matteotti, zona residenziale semicentrale.



Descrizione generale del fabbricato:



Fabbricato su due piani fuori terra più piano interrato, composto da n. 3 alloggi a piano, autorimesse e cantine di pertinenza di ogni alloggio al piano interrato. Ad ogni alloggio sono, inoltre, collegati nell'area esterna di pertinenza del fabbricato un posto auto esterno e una piccola area a cortile (cfr. immagine pagina 6 e foto nn. 2÷8).

All'area esterna si accede lateralmente rispetto alla via Matteotti tramite un cancello pedonale e uno carraio. Alle autorimesse al piano interrato si accede tramite rampa comune. L'area di pertinenza è a verde nella zona cortili esclusivi degli alloggi, è pavimentata con blocchetti di calcestruzzo autobloccanti nella restante porzione e in cemento la rampa che porta alle autorimesse. L'area è recintata con muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti in acciaio.

Risulta edificato nei primi anni '90 del secolo scorso con tecniche e materiali tipici dell'epoca di costruzione: muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto di copertura in tegole di cemento.

Il fabbricato si presenta esternamente in buone condizioni.

Descrizione del lotto:

il lotto presenta la seguente COMPOSIZIONE:

Autorimessa: unico locale al piano interrato con accesso esterno da rampa comune e accesso interno da corridoio comune per una superficie lorda di mq 24 circa e un'altezza interna di



m. 2,40.

Cantina: locale con piccolo ripostiglio al piano interrato con accesso da corridoio condominiale per una superficie lorda di mq 35 circa e un'altezza interna di m. 2,40;

alloggio piano terra: composto da ingresso-soggiorno-pranzo (foto n. 9), cucina (foto n. 10), disimpegno (foto n. 11), due camere e due bagni (foto nn. 12-13), per una superficie lorda di mq 90 circa e un'altezza interna di m. 2,70, più due poggioli della superficie totale di mq 22 circa (foto n. 14).

Posto auto esterno della superficie di mq 12 (foto n. 7).

Cortile esclusivo su area esterna comune della superficie di mq 45 circa (foto n. 6).

L'alloggio presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

- pavimenti: monocottura effetto legno e parquet (foto n.15);
- rivestimenti: intonaco e ceramica (bagni);
- infissi esterni: in PVC con vetrocamera (foto n. 16), avvolgibili in plastica e inferriate alle finestre e porte finestre,
- porte interne: in legno; porta d'accesso di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento: riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia posta in uno dei due poggioli; corpi scaldanti in ghisa (foto n. 16);
- impianto idrico: risalente all'epoca di edificazione del fabbricato, l'acqua calda è prodotta dalla stessa caldaia del riscaldamento.
- impianto elettrico: risalente all'epoca di edificazione del fabbricato
- impianto di condizionamento.

L'alloggio si presenta in condizioni normali di manutenzione.

6.8-OCCUPAZIONE:

Il lotto risulta libero.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Villafranca Padovana e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 78/90 del 07/08/1990 "costruzione fabbricato ad uso civile abitazione composto n. 6 appartamenti" e successiva

- variate in corso d'opera n. 110/1991, prot. n. 3642, del 17/09/1991 (cfr. all. nn. 6-7);
- il fabbricato viene dichiarato abitabile con Certificato n. 78/90 - 110/91, rilasciato in data 08/11/1991 (cfr. all. n. 8);
 - dal confronto tra stato di fatto e quanto concessionato non risultano difformità, pertanto, il lotto è regolare dal punto di vista amministrativo;

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie sono conformi allo stato attuale.

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi approvato del comune di Fontaniva, l'area in oggetto è classificata in "Z.T.O. C1" per la quale valgono le norme di cui all'art. 13 delle N.T.O (cfr. all. n. 9).

Si precisa, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

L'alloggio, come da APE allegato all'atto di provenienza, si colloca in classe "D" con un EP di 202,48 kWh/m³anno.

6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto è pervenuto ai debitori per i diritti di piena proprietà in regime separazione dei beni con atto di compravendita del 19/10/2016 n. 2638/2392 di rep. a rogito Notaio Martucci Carlo di Mogliano Veneto (cfr. all. n. 10) trascritto a Padova il 26/10/2016 ai nn. 36709/23722 da

- al sig. _____ il lotto era pervenuto con atto di compravendita del 03/03/2009 n. 8912/5017 di rep. Notaio Martini adriano di Padova dai sigg.

per la quota di 1/2

ciascuno in regime di separazione dei beni;



- i suddetti signori erano proprietari del lotto da prima del ventennio, per averlo acquistato con atto di compravendita del 25/09/2000 n. 1238 di rep. a rogito Notaio Silva Marco di Rubano.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 11)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 5209 R.G. e 3666 R.P. del 14 febbraio 2025

a favore:

contro:

titolo: pignoramento immobili del 06/02/2025, cron. n. 343/2025 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

Quadro D - ulteriori informazioni: Si precisa che il sig.

è deceduto in data a padova senza lasciare eredi e che è stato nominato curatore dell'eredità giacente il Dr.

come riportato a pagina 3 dell'atto di pignoramento immobiliare.

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 36710 R.G. e 6841 R.P. 26 ottobre 2016 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo 19/10/2016 n. 2639/2393 di rep. notaio Martucci Carlo di Mogliano Veneto per la somma di € 125.000,00 e la durata di 27 anni;

somma complessiva iscritta: € 250.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in



generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

STIMA

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguito valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

superficie commerciale:

- alloggio piano terra:	mq 90,00 x 0.90 =	mq 81,00
- cantina:	mq 35,00 x 0.40 =	mq 14,00
- autorimessa:	mq 24,00 x 0.50 =	mq 12,00
- posto auto esterno:	mq 12,00 x 0,25 =	mq 3,00
- cortile esclusivo:	mq 45,00 x 0,10 =	mq 4,50

sommano: **mq 114,50**

valutazione unitaria: €/mq 1.000,00

Stima del lotto:

€/mq 1.000,00 x mq 114,50 = **€ 114.500,00**

(diconsi Euro centoquattordicimilaecincquecentovirgolazero)

riduzione del 12% circa per assenza di garanzia per vizi



(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) - € 13.500,00
restano € 101.000,00
arrotondabili a € 100.000,00
(diconsi Euro centomilavirgolazero)



Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 2 settembre 2025

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -



9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOTOGRAFICO: foto nn. 1÷16

- ALL. N. 1: elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- ALL. NN. 2-3: visure storiche per immobile e planimetrie catastali
- ALL. N. 4: estratto di mappa;
- ALL. N. 5: visura storica ai terreni;
- ALL. NN. 6÷8: Regolarità edilizia;
- ALL. N. 9: Stralcio PRG
- ALL. N. 10: atto di provenienza dei beni
- ALL. N. 11: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 28/08/2025

