



TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione I Civile



PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

DEL PATRIMONIO DEL

SIG. _____



PERIZIA DI STIMA - aggiornamento del 27/10/2025



G.D. Dott.ssa Paola Rossi

Liquidatore Avv. Mattia Gasparin

Tecnico incaricato ing. Cristina Franchi



LOTTO UNICO**BENE IN SAN MARTINO DI LUPARI (PD) VIA ORTIGARA, 2****0. PREMESSA**

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal Liquidatore Avv. Mattia Gasparin, in data 07/02/2025, in ossequio alla Sentenza del Tribunale di Padova n. 189/2024 del 05/11/2024, rep. n.361 per l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio del sig. Antonio Galiazzi, ha proceduto alla stima del compendio immobiliare di proprietà dello stesso.

1. ESECUZIONE SOPRALUOGO

Effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici competenti con acquisizione della documentazione necessaria, si è provveduto ad eseguire la **visita di sopralluogo** dei beni in liquidazione in data **11/04/2025** alle ore 9,30 alla presenza del sig. Antonio Galiazzi, del Liquidatore avv. Mattia Gasparin e di un proprio collaboratore di studio.

2. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI

La procedura riguarda la **piena proprietà**, in ditta del sig.

, per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - sub 5
- Cat. A/3 - cl. 1 - consist. vani 14,5 - P. T-1-2 - Sup. Cat. 396 mq -
Via Ortigara n. 2 - RC euro 786,31;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 23/07/2015 in atti dal 23/07/2015 Cancellazione Sezione (n.122/2015).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - Cat. EU - Sup. ha 00.20.05;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Tipo mappale del 09/07/2003 Pratica n. 38233 in atti dal 09/07/2003 (n. 14275.1/2003);

- Variazione del 09/07/2003 Pratica n. 38233 in atti dal 09/07/2003 (n. 14275.1/2003).

Le coerenze catastali del bene sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 5 (abitazione)**, prospetta su tutti i lati sull'area di pertinenza esclusiva;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 170 del C.T.** confina ad ovest con i mappali 439 e 443, a nord con i mappali 439 e 352, ad est con i mappali 101 e 173 e a sud con via Ortigara ed i mappali 33 e 36.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presenta l'unità attualmente è da ritenersi **non conforme** relativamente alla denuncia, con relativa planimetria presentata in data 12/07/1999.

Il "**Lotto**", che è unico, consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato con tipologia "casa unifamiliare", sito nel Comune di San Martino di Lupari (PD), frazione Casoni, in Via Ortigara n. 2, con un corpo di fabbrica separato ad uso accessorio.

Il complesso edilizio ha gli accessi pedonale e carrabile da Via Ortigara, strada comunale di modesto scorrimento, a doppio senso di marcia, senza marciapiedi ed aree a parcheggio pubblico.

La zona è periferica (rurale ma prossima a due zone industriali a nord e a sud) e, pertanto, i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di San Martino di Lupari (PD), a circa 5 km da lotto stesso.

Il lotto è recintato con muretta in cls (h 50 cm) senza alcuna ringhiera e cancello; l'area scoperta è utilizzata parte a zona di passaggio pedonale e carrabile e parte a verde con alberi di medio fusto e arbusti vari.

Il fabbricato principale, che ospita un appartamento ed alcuni locali accessori, ha planimetricamente una forma regolare, originatasi dall'ampliamento dell'originario fabbricato rurale (lato ovest) con una porzione più recente (lato est) ed a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra.

Il fabbricato è solo parzialmente ristrutturato: parte dei locali, ha conservato la propria "impronta" rurale (finiture e impianti).

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ma non tinteggiata.

L'abitazione, nel fabbricato principale, è costituita:

- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,65 (presenza di un controsoffitto) da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, locale sottoscala ove è posizionata la caldaia, corridoio, bagno, con sanitari, lavello, box doccia ed attacco lavatrice; completano il piano, un portico e alcuni locali accessori allo stato grezzo (camera, stalla, disimpegno, ripostiglio e cantina);
- al piano primo, di altezza interna pari a ml. 2,85 da disimpegno, corridoio, tre camere di cui una matrimoniale e due singole, un bagno finestrato con lavello, sanitari e vasca; completano il piano, alcuni locali accessori allo stato grezzo, con accesso da una scala indipendente sotto-portico (parzialmente inaccessibile);
- al piano secondo, di altezza interna pari a ml. 2,95, da un locale ripostiglio allo stato grezzo (granaio).

Il fabbricato separato, ad uso accessorio, è in completo stato di abbandono con la struttura di copertura e le murature completamente crollate. Per tale motivo, detto fabbricato non verrà considerato ai fini del calcolo delle superfici.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Fabbricato Principale				
Piano terra H 2,65				
Ingresso	16,25	1		Buono
Pranzo - Soggiorno	46,96	1	Sud-est- nord	"
Sottoscala (h 2,20)	5,19	1	Nord	"
Corridoio (h 2,40)	8,16	1	-	"
Bagno - Lavanderia (h 2,40)	23,04	1	Nord	"
Camera (h 2,30)	19,92	1	Sud	Pessimo
Portico	25,68	0,30	Sud	"
Stalla (h 2,60)	25,20	0,30	Nord-ovest	"
Disimpegno (h 2,20)	11,25	0,30	Sud-ovest	"
Cantina (h 2,20)	8,40	0,30	Nord	"
Ripostiglio (h 2,20)	7,00	0,30	Nord	"
Piano primo H 2,85				
Disimpegno	10,91	1	-	Buono
Corridoio	4,38	1	-	"

Camera	13,88	1	Nord	"
Bagno	9,00	1	Est	"
Camera	18,06	1	Sud	"
Camera (in pianta "sgombero")	13,05	1	Sud	"
Camera (h 2,35)	19,92	0,30	Sud	Pessimo
Camera (h 2,00)	24,98	0,30	Nord	"
Fienile (hm 2,55)	26,34	0,10	Sud (sotto portico)	"
Fienile (hm 2,43)	27,45	0,10	Sud	"
Piano secondo H 2,95				
Granaio	55,98	0,30	-	Pessimo
Superficie Complessiva	421,00			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state desunte dalle tavole di progetto autorizzato, con verifiche ed alcune misurazioni (a campione) svolte sul posto.

La superficie lorda è stata ricavata dalle tavole di detto progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:**

 mq. **421,00**

- **Superficie Lorda:**

mq. **282,33**

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato principale:

- Scoperto: il cortile comune è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde; i camminamenti ed il piazzale sono pavimentati in ghiaio sciolto (da ricaricare) mentre il marciapiede perimetrale è in cemento.

- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in pietra locale (sp. 42 cm), si presenta esternamente intonacato ma non tinteggiato (finitura grezza).

Finiture:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in legno, di colore verde con apertura alla padovana; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato.

- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno color noce, con vetrocamera e maniglie in alluminio.

- Soglie e davanzali: sono in marmo Botticino.

- Infissi Interni: le porte sono in noce Tanganika, del tipo a battente, con maniglie in alluminio.

- Pavimentazione Interna: ingresso in ceramica, pranzo e soggiorno sono pavimentati in "terrazzo veneziano"; le camere al piano primo sono pavimentate in listelli di rovere biondo.

- Rivestimento Interno: le pareti ed il soffitto della zona giorno hanno finitura in grassello di calce, mentre le camere sono pitturate con colori pastello. Il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,00 circa).

- Scala: struttura in c.a. con rivestimento pedate ed alzate in legno, ringhiera in acciaio (manca il corrimano lungo la prima rampa).

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc color argento.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a g.p.l., con caldaia di marca BALTUR, mod. Genio, installata internamente nel sottoscala, con radiatori in acciaio tubolare; sono presenti un termostato ambiente in corridoio al piano terra e un termostato ambiente per camera al piano primo. Nel soggiorno è inoltre presente una stufa a pellets.
- Impianto idraulico: l'acqua è prelevata da pozzo esterno.
- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: presente ma non funzionante.
- Impianto di condizionamento: presente uno split al piano terra non funzionante ed uno split in corridoio al piano primo.

Si precisa che la descrizione delle finiture e degli impianti è limitata ai locali ad uso abitativo, dal momento che negli accessori le stesse o sono assenti o in stato manutentivo talmente degradato, da non essere considerate.

3. STATO DEL POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/04/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla famiglia del sig. _____, costituita oltre che dal medesimo, dalla moglie _____.

e dalle due figlie maggiorenni.

4. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 22/04/2025,

5. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dalla Certificazione Ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, a seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta in data 16/06/2025, sul bene risultano iscritte e trascritte, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 6560/794 del 31/07/2013**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova sez. di Cittadella in data 25/07/2013, rep. n. 794/2013, a favore di Banca Padovana di Credito Cooperativo S.C. con sede in Campodarsego c.f. 00331430280.

L'ipoteca grava, tra l'altro, sui seguenti immobili:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - sub 5.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 7249/893 del 27/08/2013**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 26/08/2013, rep. n. 8280/2013, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, c.f. 00348170101.

L'ipoteca grava, tra l'altro, sui seguenti immobili:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - sub 5.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 101/12 del 09/01/2014**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 19/12/2013, rep. n. 12597/2013, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, c.f. 03700430238.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - sub 5.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 1690/269 del 09/03/2016**, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 02/03/2016, rep. n. 816, a favore di VENETO BANCA SPA con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266.

L'ipoteca grava, tra l'altro, sui seguenti immobili:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 - sub 5.

- **Atto Giudiziario N. gen./part. 10972/8265 del 06/12/2024**, a seguito di Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata del Tribunale di Padova in data 05/11/2024, rep. n. 189/2024, a favore di Massa dei Creditori d Galiazzo Antonio.

L'atto grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170 sub 5;

C.T. Comune di San Martino di Lupari - Foglio 8 - part. 170.

“Installazione di un Deposito di GPL”, a nome del sig. Galiazzo Antonio;

- **Attività Edilizia Libera prot. 0010649**, in data 15/07/2020 per un intervento di manutenzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) per “sostituzione caloriferi e condizionatori”.

La **non conformità**, in rapporto alla C.E. n. 99/419 del 21/02/2000, deriva dal fatto che le opere in detta concessione autorizzate sono state solo in parte realizzate con modeste difformità interne e forometriche (es. mancata realizzazione del pergolato, modifica foro finestra scala, realizzazione di un unico ambiente al p. primo di ripostiglio+sgombero ecc ecc), che sono state rilevate alcune opere difformi in quanto erroneamente rappresentate (es. altezze interne, tramezze), opere che incidono sulla vivibilità di alcuni ambienti come abitativi (nella porzione rurale) ed inoltre, non è stata presentata la Segnalazione di Agibilità.

Pertanto, si ritiene necessario presentare al Comune di San Martino di Lupari (PD) opportuna richiesta di Permesso di Costruire per adeguare l'attuale stato di consistenza dell'immobile e successivamente procedere alla prescritta richiesta di agibilità.

In tale fase, sarà necessario procedere alla **variazione catastale** dell'immobile che, all'oggi, risulta ancora rappresentato come prima dell'intervento di ristrutturazione.

Per le procedure edilizia e catastale si può stimare un **costo pari ad € 15.000,00**, costo che va detratto dal valore finale dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico, a seguito di emissione del C.D.U. in data 10/03/2025, prot. n. 3008/2025, l'area di cui al mappale 170 del Fg. 8 del C.T. del Comune di San Martino di Lupari (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova, parte in "Sottozona Agricola", parte in "Viabilità", parte in "Fascia di rispetto viabilità" e parte in "Fascia di rispetto dell'idrografia", zone normate dagli art.li 38 (che si rifa all'art. 33), 49 e 53.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in loco (non permesso l'avanzamento dell'edificio e l'aumento delle unità abitative).

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

8. PRATICHE DI CONDONO

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Lupari (PD) è emerso che **non vi è alcuna pratica di Condono Edilizio in corso** che riguarda il lotto in oggetto.

9. SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte si conferma **non esserci spese condominiali**, non esistendo un Condominio.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo medio al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di San Martino di Lupari (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Il prezzo è stato mediato in rapporto al diverso stato manutentivo di alcune porzioni del complesso immobiliare ed all'eventuale possibilità di recupero volumetrico di dette porzioni.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova-ufficio Catasto;
- Agenzia del Territorio di Padova-ufficio Pubblicità Immobiliare;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Lupari (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Per superficie commerciale lorda del fabbricato principale si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti riduzioni:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| - locali accessori all'abitazione: | 0,30; |
| - locali con altezza non abitabile: | 0,30; |

- locali in pessimo stato manutentivo: 0,10.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: **mq. 282,33**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di San Martino di Lupari (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario medio: **€/mq. 850,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 282,33 x €/mq. 850,00 = € 239.980,50

cui si applica un coefficiente di riduzione dell' 15% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

€ 239.980,50 x 0,85 = € 203.983,43

Da cui si detraggono le spese per le pratiche edilizia e catastale, pari ad € 15.000,00:

€ 203.983,43 - € 15.000,00 = € 188.983,43

Alla superficie del costruito, va poi aggiunta la superficie ragguagliata del giardino esclusivo di pertinenza di superficie complessiva pari a mq. 1.680, nel seguente modo:

- 10% della superficie fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, pari a mq 282,33;

- 2% della superficie per la parte eccedente, pari a mq 1397,67.

Ne deriva una superficie ragguagliata pari a mq 56,16, il cui valore corrisponde a:

mq 56,16 x €/mq. 850,00 = € 47.736,00

Di conseguenza, il valore del bene diviene € 236.719,43 che viene

arrotondato in:

€ 236.700,00 (euro duecento trenta seimila settecento/00)

11. TERRENI AGRICOLI

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

12. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E.

A termine della presente Relazione verranno allegati le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 26/02/2025 e il **CDU** redatto in data 10/03/2025.

La sottoscritta dimette la presente Relazione aggiornata, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 27 ottobre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRISTINA
Ing. Cristiano Franchi

ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
SEZIONE DI PADOVA
P.zza A. Moro, 10 - 35100 Padova
Tel. 049.8491111 - Fax 049.8491112

Allegati alla Relazione:



- Allegato I: Documentazione Fotografica;
- Allegato II: Documentazione Catastale;
- Allegato III: Documentazione Comunale;
- Allegato IV: CDU;
- Allegato V: Atto di Provenienza;
- Allegato VI: Visure Ipotecarie.

