TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: **N. 158/2025 R. Es.** Ud. 10/06/2026 ore 60:45

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott.ssa Paola Rossi**

* * *

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777,

valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C.,

nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Paola Rossi in data 14/112025, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 17/11/2025, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

A - 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;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, 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;

c. lo 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;

d. il regime patrimoniale tra 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 l suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità 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;

f. 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;

g. 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;

h. 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;

i. 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;

l. il 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.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi 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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenirvi per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

***

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data** .

Rep. N. – U.N.E.P. del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) c.f. 80015080288 **TRASCRITTO presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Padova** – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data , R.G. n. e R.P. n.**

venivano esecutati i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Padova (Pd)

Immobile 1 ***Fg. 66*** ***Part. 214*** ***sub. 60***

Cat. A/2 *Abitazioni di tipo civile* *Cons. 2 vani*

Via Goffredo Mameli n. 7 ***Piano 5***

-Per il diritto:

- proprietà quota 1/1

– unità negoziale n. 1

nei confronti di

nato il a c.f.

* * *

RELAZIONE TECNICA

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

A) L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di PADOVA (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **PADOVA (PD), in via Goffredo Mameli n.7 Piano 5 alla presenza del custode avv. Scalabrin e delle forze dell'ordine** in data 02/03//2026 alle ore 12:00;

  e successivamente in data 16/03/2026 alle ore 12:00, alla presenza **del custode avv. Scalabrin** delle forze dell'ordine e dell'inquilina sig.ra

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato

di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;

- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un immobile condominiale collocato in una zona centrale del comune di Padova, nelle vicinanze della stazione ferroviaria e delle "cucine economiche popolari", precisamente ubicata nel

Comune di Padova (PD), in via Goffredo Mameli n. 7.

Il bene pignorato è costituito da:

- appartamento legittimato ma non agibile, posto al piano quinto di un immobile condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale)

L'immobile condominiale entro il quale si colloca l'unità esecutata, si trova ai limiti del centro storico della città a circa duecento metri dalla stazione ferroviaria, in una zona a destinazione d'uso mista ben servita dai servizi commerciali e pubblici.

Facilmente raggiungibile percorrendo Corso Garibaldi in direzione stazione, svoltando poi lungo la via Trieste da cui si raggiunge via N. Tommaseo e la laterale via Goffredo Mameli. La via di accesso, a media percorrenza, non

presenta comodi parcheggi, tuttavia prospettante il condominio si trova un ampio parcheggio multipiano/(Interparking -Park Padova stazione).

Inoltre, antistante il fabbricato, si trovano alcuni parcheggi ad uso esclusivo condominiale.

Il fabbricato condominiale insiste su un lotto di forma irregolare, identificato al

C.T. del comune di PADOVA (Pd)

fg. 66 part. 214 di circa mq. 1.140,00



Veduta dalla via Goffredo Mameli, del condominio entro cui si trova l'unità residenziale pignorata.

L'accesso all'immobile condominiale avviene dalla pubblica via Goffredo Mameli, sulla quale il fabbricato condominiale si affaccia con interposti i posti auto condominiali; si sviluppa su cinque piani fuori terra occupati da attività commerciali al piano terra e unità residenziali e direzionali ai piani superiori.

Un'ampia porta vetrata conduce all'atrio comune dove si trova il vano scala e due ascensori di limitate dimensioni. Ai piani si trovano lunghi corridoi di

distribuzione alle varie unità.

Il quinto piano, che ospita l'unità oggetto di esecuzione, è accessibile solo tramite la scala condominiale che collega al quarto piano dove arrivano gli ascensori. Al piano quinto si trova un corridoio comune coperto che distribuisce alle varie unità. Al momento del sopralluogo, tale passaggio è utilizzato in ampliamento abusivo alle varie unità.

L'immobile si presenta intonacato esternamente in tinta giallo ocra, interrotta da tagli verticali che ospitano finestre e affaccia verso la pubblica via.

Il fabbricato, agibile dal 1971 si trova complessivamente in ***sufficiente stato di conservazione e manutenzione.***

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

C.F.: Comune di PADOVA (Pd)

Fg. 66 part. 214 sub. 60 – appartamento

L'appartamento oggetto della presente valutazione si trova al piano quinto, con accesso dal vano scale condominiale o tramite ascensore fino al quarto piano.

Dal corridoio coperto, superato un cancelletto posto abusivamente a definizione dell'area esterna antistante l'unità pignorata, si accede da una parte all'abitazione e dall'altra alla terrazza scoperta di proprietà esclusiva.

Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso con piccolo soggiorno, una camera da letto finestrata ed un bagno. Nel locale ingresso troviamo anche una piccola zona cottura e una porta di limitate dimensioni che si apre verso un sottotetto non abitabile.

L'appartamento è sviluppato al piano sottotetto, presenta solaio di copertura inclinato con altezza massima di circa 2,70 m e minima di circa 1,30 m.

L'unità comprende in uso abusivamente, una porzione del corridoio condominiale sul quale è stato costruito abusivamente, un manufatto delimitato con materiali posticci e coperto dalla sporgenza della copertura del fabbricato, attualmente adibito a lavanderia e zona cottura.

L'unità è completa della terrazza scoperta ad uso esclusivo.

L'unità è stata inizialmente regolarmente autorizzata con destinazione d'uso **"deposito"** e completa di agibilità rilasciata con pratica comunale nell'anno 1971; successivamente, con pratica di condono edilizio è stata legittimata con destinazione d'uso ad **"ufficio",** con dichiarazione delle opere di cambio d'uso, eseguite entro il 1978; Successivamente con una comunicazione semplice al comune, è stata legittimata con destinazione d'uso **"residenziale".**

Delle analisi effettuate e dai vari incontri con l'ufficio tecnico, emerge che ***l'unità è stata legittimata come appartamento ma non è stata resa agibile.***

Alla data del sopralluogo **l'unità complessivamente, risulta in sufficiente stato di conservazione,** presenta pavimentazioni in gres di colore chiaro e rivestimenti in piastrelle in ceramica per il bagno.

Le pareti presentano muffe ed infiltrazioni localizzate, gli infissi sono in uno stato d'uso sufficiente, dotati alcuni, di vetro camera, altri in legno con vetro singolo.

I beni oggetto di pignoramento non risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, sia per quanto descritto in precedenza sia perché la distribuzione interna dei locali mostra il servizio igienico leggermente diverso

dimensionalmente, rispetto a come compare nel condono edilizio, dove il locale è meno allungato. L'intera unità risulta con dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato e nella zona di corridoio esterno, è stato ricavato un manufatto con materiali di fortuna, adibito a cucinotto e lavanderia.

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e per calcolarne i relativi costi, è stata definita la necessità di procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche rilevate. Si ricorda nuovamente, inoltre, che l'unità pur essendo legittimata come abitazione non presenta regolare abitabilità/agibilità e, considerate le caratteristiche dell'unità, non si ritiene possibile ottenerla, viste le normative vigenti.

Si rimanda integralmente alla successiva sezione *h) Opere abusive* per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:

Caratteristiche strutturali:

-Fondazioni e strutture verticali:	Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: sufficienti;
-Solai orizzontali:	solai in laterocemento – condizioni sufficienti;
-Copertura:	a falde in laterocemento e in parte piana – condizioni: sufficienti;
-Scala condominiale:	condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

-Infissi esterni:	avvolgibili – condizioni: scarse;
	finestre in legno con vetro camera e con vetro singolo – condizioni sufficienti;
	davanzali in marmo/pietra;
-Infissi interni:	legno –condizioni sufficienti;

-Manto di copertura:	in tegole, condizioni sufficienti;
-Pareti esterne	Tinteggiatura– condizioni: sufficienti;
-Pavimentazione Interna:	pavimentazioni varie – in condizioni sufficienti;
-Rivestimento:	rivestimento in ceramica nel bagno – condizioni buone;
Impianti:	
-Video Citofono	assente;
-Gas:	assente;
-Elettrico:	con linee incassate in parte – condizioni sufficienti;
-Fognatura:	alla rete pubblica;
-Idrico:	Acquedotto – condizioni sufficienti;
-Idrosanitario:	Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori, doccia, lavabo e sanitari in ceramica di colore scuro del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale – condizioni: buone;
-Termico:	riscaldamento garantito da un termo arredo in bagno e da una stufetta elettrica – condizioni: scarse; acqua calda sanitaria con boiler elettrico posizionato in bagno
-Condizionamento:	presente uno split;
-Antifurto:	---
-Altri accessori	---

a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE RISULTANTI:

- C.F. – *COMUNE DI PADOVA (Pd)*

Fg.	*Part*	*Sub*	*Z. C.*	*Cat*	*Cl.*	*Cons*	*Sup. Catast.*	*Rendita*	*Indirizzo*
66	*214*	***60***	***1***	***A/2***	*4*	*2 vani*	*Tot.: m² 43 Tot. escluse aree scop.: 35 m²*	*€ 542,28*	*Via Goffredo Mameli n. 7 Piano 5*

INTESTATO:

Dati anagrafici	*Codice Fiscale*	*Diritti on.re*

nato a	CF	Proprietà per 1/1

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - *COMUNE DI PADOVA(Pd)*

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist. ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dom.	Agr.
66	217			Ente Urbano	00 11 40			

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- **PARTICELLA N.214 del foglio 66** (ENTE URBANO):

NORD: Altra proprietà – foglio 66 part. 119;

OVEST: Altra proprietà – foglio 66 part. 213;

Pubblica via Goffredo Mameli;

SUD: Pubblica via Foscolo;

EST: Altra proprietà – foglio 66 part. 328, 272, 216, 211;

- **ABITAZIONE** Fg. 66 Part. 214 subalterno 60:

NORD: Altra unità – sub. 59;

OVEST: corridoio comune;

SUD: Altra unità;

EST: Altra unità;

- **TERRAZZA ESCLUSIVA** Fg. 66 Part. 214 subalterno 60:

NORD: Altra unità abitativa;

OVEST: Stacco su scoperto;

SUD: Altra unità;

EST: Altra unità.

b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto a).

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'unità abitativa individuato al

- C.F. – *COMUNE DI PADOVA (Pd)*

Fg. 66 part. 214 sub. 60

ubicata in via Goffredo Mameli, costituente parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – *COMUNE DI PADOVA (Pd)*

Fg. 66 part. 214

risulta di proprietà degli esecutati **nato a** **il** **c.f.**

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Martini Adriano di Padova (PD) rep. n. racc. n. del **registrato** a Padova 1 il giorno al n. serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di

Pubblicità immobiliare in data , R.G. , R.P. con cui il sig. nato a il c.f. cedevano al sig. **nato a il c.f.** che acquistava la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova foglio 66 particella 214 sub. 60 con la comproprietà per quota condominiale dell'area coperta e di tutte le parti comuni del fabbricato a norma degli artt. 1117 e seguenti C.C., con la precisazione che il cortile interno è di proprietà di terzi.

(*Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza*)

La provenienza della proprietà esecutata si evince dalla seguente cronistoria:

- con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del **notaio Franco Cardarelli** del **rep. n. trascritto** presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data al n. con il quale acquistava il sig.

***

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via Goffredo Mameli n.7 del comune di Padova (PD) risulta

attualmente OCCUPATA,

dal sig. nato a (il c.f.

in forza di Contratto di Locazione ad uso Abitativo id telem. tipulato in data 16/07/2024 e registrato il 22/07/2024

presso l'ufficio di DPNA2 UT Napoli 3

durata dal 01/08/2024 al 31/07/2026

con **corrispettivo annuo di € 3.600,00.**

Il contratto e la registrazione è stato verificato anche tramite interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Padova, Ufficio Territoriale di Padova.

La congruità del canone è stata valutata in relazione ai valori di mercato per immobili similari nella stessa zona, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato dell'immobile.

Considerata la sua posizione all'interno del condominio (zona terrazze), la sua difficoltosa raggiungibilità (infatti, fino al quarto piano arrivano gli ascensori e da qui il quinto piano l'unità è raggiungibile solo mediante le scale), oltre al fatto che l'immobile non è agibile come unità abitativa,

si ritiene che il canone **non sia congruo**: il canone corretto per tale unità sarebbe parti a 420 €/mese.

Il contratto di locazione in esame prevede una durata non conforme a quanto stabilito dalla Legge 431/1998. Tuttavia, ai sensi dell'art. 13 della medesima legge, le clausole difformi sono sostituite automaticamente dalla disciplina legale, per cui la durata deve intendersi ricondotta a quella minima prevista (ordinariamente anni 4 + 4).

(Vedasi all.06-Contratto di Locazione)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

d) REGIME PATRIMONIALE

FORMALITÀ – VINCOLI ED ONERI

Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO,** che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto.

e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della Certificazione Notarile e d*alle verifiche effettuate presso* l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – *sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:*

(vedasi allegato n.08)

TRASCRIZIONI:

- **R.G. n. R.P. n. del**

a favore: nata il a (

c.f.

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

nato a il

c.f.

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

nato a) il

c.f.

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

contro:

nato il a

c.f.

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del Rep. N. . – pubblico ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) – c.f. 80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

-Immobile 1 **Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)**

Fg. 66 *Part. 214* *Sub. 60* *cat. A2*

Cons. 2 vani *Via Goffredo Mameli n.* *Piano 5*

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue: l'immobile sorge in Zona B5 Residenziale di completamento satura (rif. art. 18 delle NTO)

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio e dell'unità oggetto di esecuzione si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti.

(allegato n. 04 –estratto p.i. vigente e N.T.O.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **LICENZA reg. N. 207 prot. n. 11813 del 18/07/1968** per la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione;
- **LICENZA reg. N. 207/68 prot. n. 11813/68 del 02/01/1970** per la variante;
- **LICENZA reg. N. 207/68 prot. n. 11813/68 del 27/03/1972** per la variante;
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ prot. n. 36018 reg. n. 580 del 31/03/1971**;
- **Concessione Edilizia reg**. n. 001709 del 18/08/88, per cambio di destinazione d'uso da soffitte ad uffici;
- **Comunicazione del 02/07/2004** per *mutamento di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione.*

  (allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETA'

L'unità individuata al

- C.F. – *COMUNE DI PADOVA (Pd)*

Fg. 66 part. 214 sub. 60

situata in via Goffredo Mameli, costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – *COMUNE DI PADOVA (Pd)*

Fg. 66 part. 214

risultano di proprietà degli esecutati **nato a** **c.f.**]

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Martini Adriano di Padova (PD) rep. n. racc. n. del , **registrato** a Padova 1 il giorno al n. serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data , R.G. R.P. con cui il sig. nato a il c.f. cedevano al sig. **nato a** **c.f.**] che acquistava la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova foglio 66 particella 214 sub. 60 con la comproprietà per quota condominiale dell'area coperta e di tutte le parti comuni del fabbricato a norma degli artt. 1117 e seguenti C.C., con la precisazione che il cortile interno è di proprietà di terzi.

(*Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza*)

h) OPERE ABUSIVE

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, fatta eccezione per:

- La distribuzione interna dei locali mostra il servizio igienico meno allungato rispetto a quanto riportato nel condono edilizio, inoltre, l'intera

unità complessivamente presenta dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato;

- Nella zona di corridoio esterno, sfruttando la sporgenza della copertura, è stato ricavato abusivamente, un vano con materiali di riciclo, ora adibito a cucinotto e lavanderia;
- L'unità
    - è stata inizialmente autorizzata come **deposito**;
    - e così resa **agibile** con opportuna pratica comunale (anno 1971);
    - successivamente, con il condono è stata **legittimata come ufficio**, dichiarando le opere eseguite entro il 1978;
    - e poi, con una comunicazione semplice al comune, **legittimata come unità residenziale**.

-Considerata la data dichiarata di esecuzione delle opere oggetto del condono, successiva alla normativa igienico sanitaria del 1975,

-visto che non sono stati reperiti documenti comprovanti la modifica antecedente all'entrata in vigore della normativa igienico sanitaria;

-considerato che i locali non garantiscono i parametri minimi per l'abitabilità, né per altezze né per superfici e nemmeno per aero illuminazione;

- considerato che non sono stati trovati certificati di conformità degli impianti;

- considerati tutti i documenti necessari per rendere agibili i locali;

si ritiene che non sarà possibile ottenere l'agibilità ad uso abitazione per mancanza dei requisiti necessari.

Quindi,

a seguito del sopralluogo, delle analisi effettuate e dei vari incontri con l'ufficio tecnico del comune di Padova, emerge che ***l'unità è legittimata come appartamento ma non agibile come residenza, non utilizzabile come tale ma come deposito/magazzino.***

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerata anche la coerenza degli abusi rilevati rispetto al resto dell'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche prospettiche da sanare;

Si procede con il calcolo delle sanzioni comunali per la sanatoria e dei vari costi da sostenere al fine di regolarizzare l'immobile:

ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	
Sanzione per modifiche	€ 1 032,00
	+
diritti di segreteria scia in sanatoria	€ 300,00
	+
presentazione pratica di sanatoria	€ 4 000,00
	=
TOTALE SANZIONI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA	**€ 5.332,00**

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 5.300,00 (*EuroCinqueMilaTreCento/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Verranno inoltre applicati dei coefficienti riduttivi della valutazione considerata la presumibile impossibilità di rendere agibili i locali come abitazione.

n.b.: la valutazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verrà effettuata dagli organi competenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria edilizia.

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti,

tuttavia

risulta errata l'altezza media dei locali indicata e, considerato quanto scritto sopra (lievi modifiche dimensionali), si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento/correzione della planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 600,00 (*EuroSeiCento/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le **spese condominiali di gestione del complesso** sono le seguenti:

- **Spese a consuntivo e preventivo dell'esercizio a carico dell'unità**

€ 149,43 esercizio 2024-2025 – proprietà

€ 347,77 esercizio 2024-2025 – conduzione

€ 98,31 esercizio 2025-2026 – proprietà

€ 430,22 esercizio 2025-2026 – conduzione

Le spese di gestione ancora da saldare ad oggi, a carico dell'attuale esecutato, considerati i rendiconti ricevuti dall'amministratore condominiale ammontano a

Proprietà: **€ 1.611,03** *(EuroMilleSeiCentoUndici/03)*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Ad oggi non sono stati deliberati interventi condominiali straordinari.

(vedasi allegato n. 09 – rendiconto dell'amministratore di condominio)

l) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento;

in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da **Astalegale**;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture

pubbliche e private;

- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

LOTTO 1

1) Appartamento al piano quinto

Calcolo della superficie commerciale				
		sup. reale	*coefficiente*	*sup. commerciale*
Appartamento piano 5	mq	35,00	1	35,00
sottotetto	mq	15,00	0,25	3,75
terrazza scoperta	mq	25	0,3	7,50
	mq	5	0,1	0,50
pertinenze condominiali			1%	0,46
TOTALE				47,21
Valutazione				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 1 900,00		
			€	89 703,75

VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

€ 89 703,75

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	**-€ 13 455,56**
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà oltre 45 anni	0,7	**-€ 26 911,13**

Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso), compresa svalutazione per locazione in atto	21%	-€	**18 837,79**
Spese condominiali insolute		-€	**1 611,03**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)		-€	**5 300,00**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)		-€	**600,00**

VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO

€ 22 988,25

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

unità immobiliare legittimata come appartamento ma non agibile come residenza, non utilizzabile come tale ma come deposito/magazzino ed in tal senso è stato valutato

Identificato al C.F. Comune di PADOVA (PD)

Fg. 66 mapp. 214 sub. 60

Arr. € 23.000,00

(EuroVentiTreMila/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in **sufficiente stato di manutenzione.**

Per l'unità residenziale è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica in scadenza il 16/05/2026, l'immobile presenta riscaldamento solo con un termoarredo in bagno e una stufa elettrica portatile, un condizionatore per il raffrescamento e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'immobile è **classificato in classe G** con EPgl,nren di 260,14 kWh/m²anno.

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

* * *

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Padova Fg. 66 part. 214;
2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Padova Fg. 66 part. 214 sub. 60;
3) LICENZA reg. N. 207 prot. n. 11813 del 18/07/1968 per la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione; LICENZA reg. N. 207/68 prot. n. 11813/68 del 02/01/1970 per la variante; LICENZA reg. N. 207/68 prot. n. 11813/68 del 27/03/1972 per la variante; AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ prot. n. 36018 reg. n. 580 del 31/03/1971; Concessione Edilizia reg. n. 001709 del 18/08/88, per cambio di destinazione d'uso da soffitte ad uffici; Comunicazione del 02/07/2004 per *mutamento di*

destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione.

4) Estratto del Piano degli interventi;

5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;

6) Contratto di locazione;

7) Difformità grafiche rilevate;

8) Ispezione ipotecaria esecutato;

9) Documentazione amministratore;

10) Attestato di Prestazione Energetica;

11) Documentazione fotografica.

Monselice, lì 28/04/2026

Il CTU

Arch. Teresa Carturan