TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 273/2024 unita alla 37/2025

(G.E. dott.ssa Silvia Segalina - prossima udienza 04.03.2025)

Promossa da: [redacted]A
Contro: [redacted]
Custode: dott. Alessandro Baracco
Intervenuti: [redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

AVVERTENZA PER IL LETTORE

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

SOMMARIO

0.- PREMESSE 3

0.1.- Incarico e quesito 3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali 4
0.3.- Primo Atto di pignoramento e prima istanza di vendita 4
0.4.- Secondo Atto di pignoramento e seconda istanza di vendita 5
0.5.- Atti di intervento 5

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 6

1.1.- Catasto Terreni 6
1.2.- Catasto Fabbricati 7
1.3.- Corrispondenze catastali 7
1.4.- Confini 10

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 10

2.0.- Premessa catastale 10
2.1.- Trascrizioni 11
2.2.- Iscrizioni 14
2.3.- Titoli di provenienza 15
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale 16
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi 16

3.- DESCRIZIONE 16

3.1.- Edificio in generale 16
3.2.- Abitazione sub.2 17
3.3.- Annesso rustico/Garage (non accatastato) 18

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA 19

4.1.- Disposizioni urbanistiche 19
4.2.- Provvedimenti di assenso 22
4.3.- Difformità riscontrate 22
4.4.- Costo di sistemazione delle difformità riscontrate 23

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 23

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione 23
5.2.- Stato attuale di occupazione 23

1.6.- VALUTAZIONE 23

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale 23
6.1.- Criteri seguiti nella stima 24
6.2.- Stima 24

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE 26

8.- ALLEGATI 26

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data **23.10.2024** al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

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 e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;

B. descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) *accertando:*

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

b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (..) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis)*;*

c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (..); 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., (omissis)

d) il regime patrimoniale tra coniugi, 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;*

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis)*; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

f) la regolarità edilizia e 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'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

j) *Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del*

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); *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* (omissis)

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 dell'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 seguente modello (omissis)

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la data della visita sul posto.

0.3.- Primo Atto di pignoramento e prima istanza di vendita

Pignoramento notificato il 25 e 26.07.2024 e successiva **istanza di vendita** in data 25.09.2024 per un credito di € 17.239,70 oltre a interessi e spese a favore della [redacted] sui seguenti beni:

A) in ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà:

Comune di Polverara, **Catasto Fabbricati**,

- Foglio 7, Mapp. 113, Sub 1, Nat. C/6, consistenza mq 8, Via Riviera 25
- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 10, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;
- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 5, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;
- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 6, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;

B) In ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà:

- Foglio 7, Mapp. 113, Sub 2, Nat. A/2, Consistenza vani 8,5, Via Riviera, Piano T-1;

C) In ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà: Comune di Polverara, Catasto Terreni

- Foglio 7, Mapp. 432, Natura Terreno, consistenza 1 ara 10 centiare;

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

N.B. nell'atto di pignoramento sono stati inclusi anche altri beni, che però non sono citati nell'istanza di vendita

0.4.- Secondo Atto di pignoramento e seconda istanza di vendita

Pignoramento notificato il 16 e 17.01.2025 a favore della [redacted] e successiva **istanza di vendita** in data 06.03.2025 sui seguenti beni:

A) In ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà: Comune di Polverara, **Catasto Fabbricati**

- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 10, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;
- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 6, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;
- Foglio 7, Mapp. 113, Sub 1, Nat. C/6, consistenza mq 8, Via Riviera 25
- Foglio 7, Mapp. 113, Sub 2, graffato con 406, Nat. A/2, Consistenza vani 8,5, Via Riviera 27, Piano T-1;

B) In ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà: Comune di Polverara, **Catasto Terreni**

- Foglio 7, Mapp. 432, Natura Terreno, consistenza 1 ara 10 centiare;

C) In ditta [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà: Comune di Polverara, **Catasto Terreni**

[redacted] proprietà 1/1

- Foglio 7, Mapp. 114, Sub 5, Nat. F1, Area Urbana, Via Riviera, Piano T;

0.5.- Atti di intervento

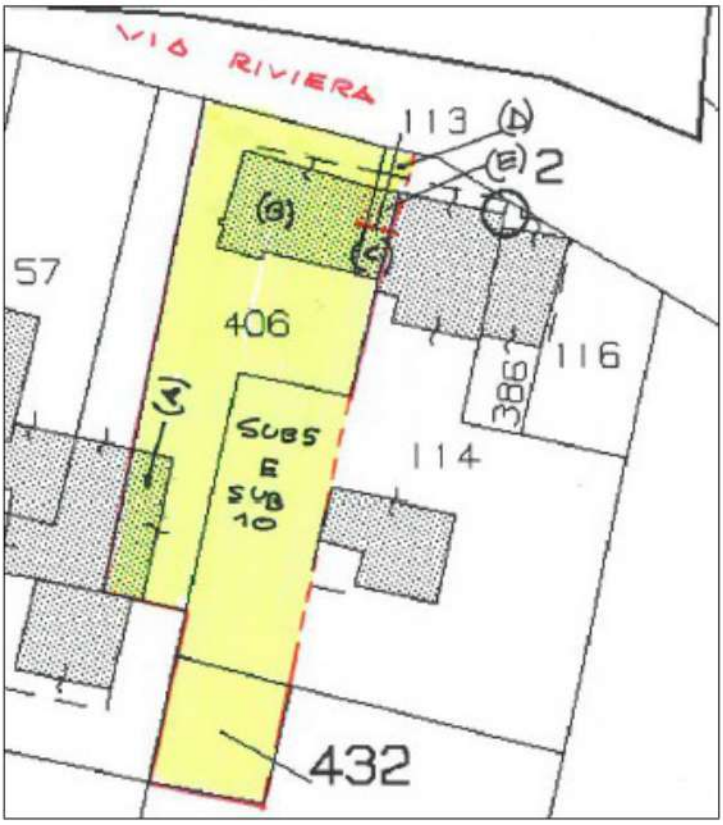
1) **Ricorso per intervento** depositato il 22.10.2024 dalla ditta O.T.S. s.r.l. per un credito di € 37.264,34;

2) **Ricorso per intervento** depositato il 14.04.2025 dalla ditta O.T.S. s.r.l. per un credito di € 104.574,53;

3) **Ricorso per intervento** depositato il 17.04.2025 dal sig. ILARIO MARCHETTO per un credito di € 79.187,13;

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI



1.1.- Catasto Terreni

A) Comune di Polverara (Pd) partita 1:

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
7	113	E.U.		00 15		
7	406	E.U.		05 18		
7	114	E.U.		10 20	Pignorato solo nei subalterni 5-6-10 al C.F.	

NB Il mappale 114 nel suo insieme *al Catasto Terreni non risulta pignorato*. Risultano invece pignorati al Catasto Urbano i suoi subalterni 5, 6 e 10, che fanno parte del terreno pertinenziale dell'abitazione oggetto di pignoramento (vedi schema alla pagina precedente).

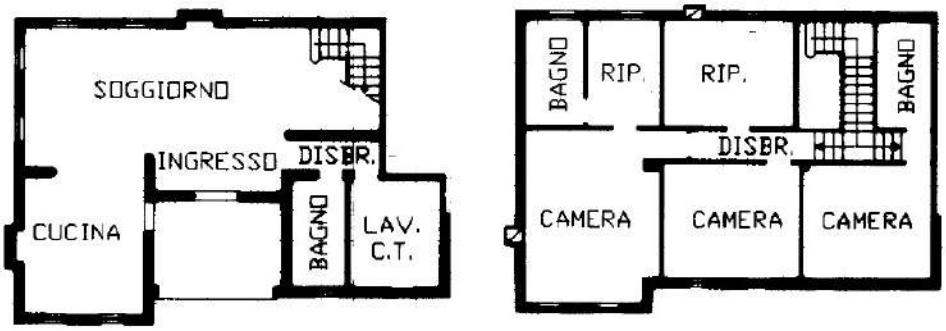
B) Comune di Polverara (Pd) partita intestata a [redacted] (esecutata):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
7	432	SEMINATIVO	2	01 10	0,86	0,57

N.B. questo mappale è incluso nel terreno pertinenziale dell'abitazione, come si evince anche dall'estratto di mappa qui sopra e dalla foto satellitare

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

1.2.- Catasto Fabbricati



A) Comune di Polverara partita intestata a: [redacted] (esecutata) Foglio 7 Mappale 113 graffato con 406 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
2	Via Riviera	PT -P1	A/2	1	8,5 v	219 mq tot escluse aree scoperte 219 mq	636,53 €

B) Comune di Polverara partita intestata a: [redacted] (esecutata) Foglio 7 Mappale 113 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via Riviera 25	PT	C/6	1	8 mq	Totale 10 mq	9,92 €

NB Questo subalterno è inglobato nella abitazione e non è un garage. Vi si accede solo da via Riviera 27 (e non 25) perché non ha un ingresso indipendente,

C) Comune di Polverara partita intestata a: [redacted] Francesco (esecutato) Foglio 7 Mappale 114 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
5	Via Riviera	PT	F/1		211 mq		

D) Comune di Polverara partita intestata a: [redacted] (esecutata) Foglio 7 Mappale 114 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
6	Via Riviera	PT	F/1		7 mq		
10	Via Riviera	PT	F/1		50 mq		

1.3.- Corrispondenze catastali

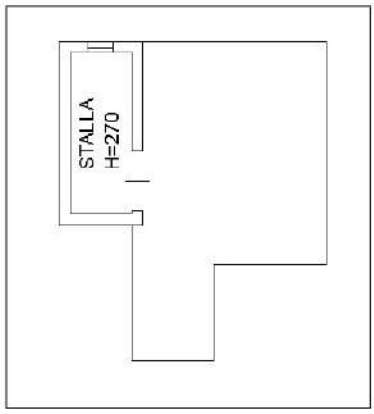
Come si vede, la situazione catastale degli immobili pignorati è alquanto intricata, e richiederebbe almeno due tipi mappali coi relativi elaborati planimetrici per riordinarla. Vediamo come la si può comprendere, partendo dalla situazione al Catasto Terreni.

1. Sull'attuale mappale 406 C.T. (pignorato e al quale dovrebbe essere accorpato anche il mappale 113, mediante un tipo mappale) insistono:

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

- L'abitazione su due piani, che però al piano terra incorpora un locale di 8 mq che insiste sul mappale 113, censito come mappale 113 sub 1 (pignorato)
- Il garage all'angolo Sud-Ovest, regolarmente assentito ma non censito, che quindi non figura nell'atto di pignoramento. Poiché però tra i mappali pignorati al Catasto Terreni figura lo stesso mappale 406 (è indicato con (A) nell'estratto di mappa) lo scrivente ritiene che esso vi sia incluso implicitamente.

2. Il mappale 113 C.T. (pignorato) comprende al Catasto Fabbricati:
- Il locale 113 sub 1 di 8 mq, di cui sopra, inglobato nel piano terra dell'abitazione;
- Il locale 114 sub 3, censito come 'stalla', non pignorato esplicitamente ma insistente sul mappale 113 C.T., che è pignorato.



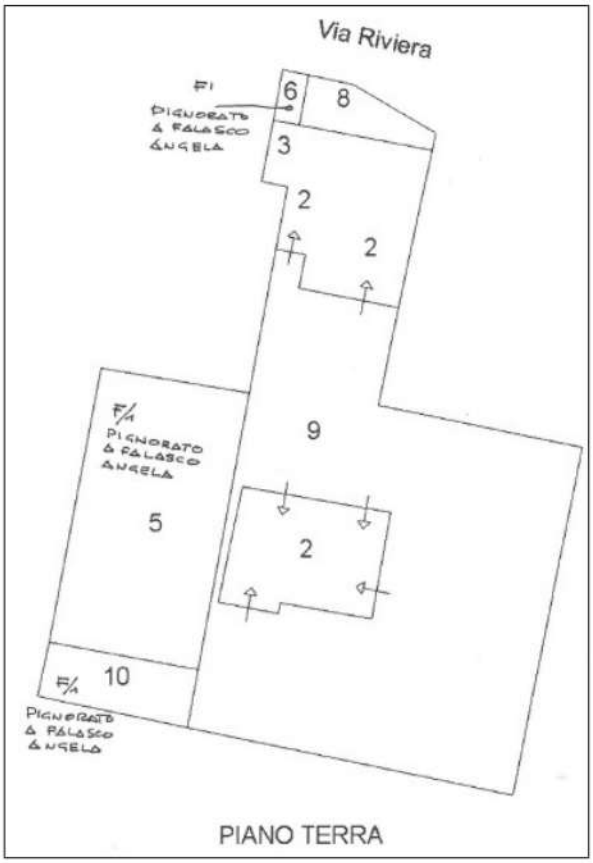
N.B. questo subalterno compare ancora nell'elaborato planimetrico e ha ancora la sua planimetria (riprodotta qui sopra), ma in data 01.09.2017 è stato SOPPRESSO e accorpato al sub 1.

- Lo scoperto censito al 114 sub 6, pignorato.

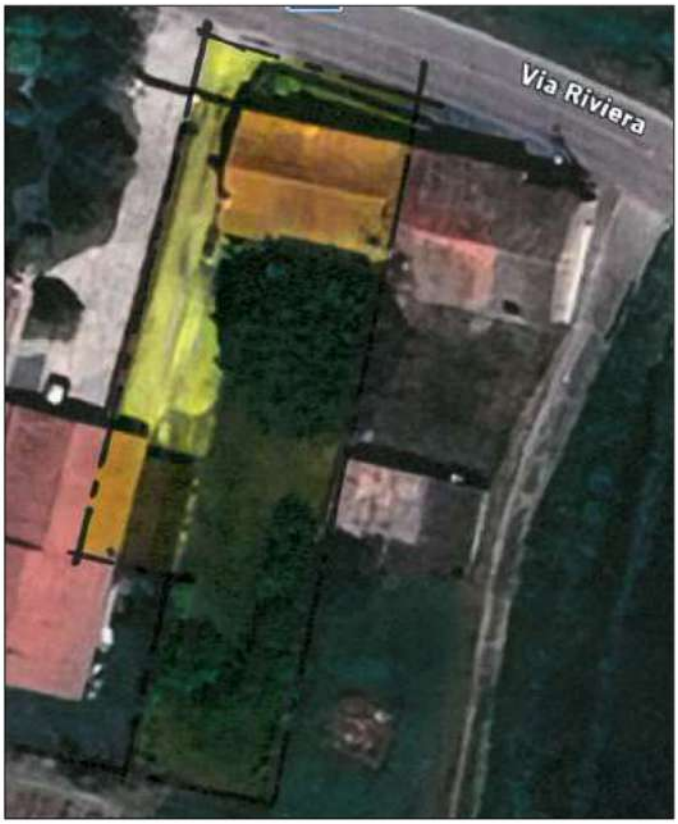
3. Lo scoperto di pertinenza dell'abitazione comprende altre entità catastali censite ai Terreni e ai fabbricati, che andrebbero anch'esse accorpate al mappale 406, precisamente:
- Il mappale 432 C.T. di 110 mq, pignorato;
- Il sub 5 (F/1) dell'attiguo mappale 114. pignorato;
- Il sub 10 (F/1) dell'attiguo mappale 114, pignorato.

Come si può verificare dall'elaborato planimetrico del mappale 114., censito al Catasto Fabbricati e riprodotto alla pagina seguente:

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859



La situazione complessiva del compendio pignorato risulta forse più chiara nella seguente foto satellitare:



Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

1.4.- Confini

Confini Del Compendio Immobiliare	a Nord	Via Riviera
	ad Est	Mapp. 114 subalterni 8-2-9 e mapp. 433
	a Sud	Mapp. 407 e 433
	a Ovest	Mapp. 407 e 209

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 03.09.2024)

Secondo quanto dichiarato dalla dott.sa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, al 03.09.2024 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

* Catasto fabbricati di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 113 Subalterno 1** Natura C6 Classe 1 Consistenza 8 mq Totale: 10 mq Totale escluse aree scoperte 10 mq Rendita catastale Euro 9,92 Indirizzo VIA RIVIERA n. 25 Piano T
in ditta a: [redacted] proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 01/09/2017

Dati derivanti da: Variazione del 01/09/2017 Pratica n. PD0119089 in atti dal 01/09/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34015.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti
Dati derivanti da: 5050759

* Catasto fabbricati di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 113 Subalterno 2 graffate 406** Natura A2 Classe 1 Consistenza 8,5 vani Totale: 219 mq Totale escluse aree scoperte 219 mq Rendita catastale Euro 636,53 Indirizzo VIA RIVIERA
in ditta a: [redacted] proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 01/09/2017
Dati derivanti da: Variazione del 01/09/2017 Pratica n. PD0119094 in atti dal 01/09/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34016.1/2017)

Dati derivanti da: 5050760

* Catasto fabbricati di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 114 Subalterno 10** Natura F1 Consistenza 50 mq Indirizzo VIA RIVIERA Piano T
in ditta a: [redacted] proprietà 1/1

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2009 in atti dal 21/01/2009 (n.000844/2009)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. PD0019734 in atti dal 21/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 844.1/2009)

dal 17/08/2007 al 21/01/2009 comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella114 Subalterno7 (predecessore) Dati derivanti da VARIAZIONE del 17/08/2007 Pratica n. PD0289892 in atti dal 17/08/2007 FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 24804.1/2007)

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso)

Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso)

dal 21/01/2009 al 18/09/2024 Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella114 Subalterno10 (attuale) Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. PD0019734 in atti dal 21/01/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 844.1/2009)

* Catasto fabbricati di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 114 Subalterno 5** Natura F1 Consistenza 211 mq Indirizzo VIA RIVIERA Piano T
in ditta a: [redacted] proprietà 1/1
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/2007 Pratica n. PD0289892 in atti dal 17/08/2007 FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 24804.1/2007)
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/2007 in atti dal 17/08/2007 (n.024804/2007)
dal 17/08/2007 al 18/09/2024 Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella114 Subalterno5 (attuale) Dati derivanti da VARIAZIONE del 17/08/2007 Pratica n. PD0289892 in atti dal 17/08/2007 FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 24804.1/2007)
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso)
Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso)

* Catasto fabbricati di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 114 Subalterno 6** Natura F1 Consistenza 7 mq Indirizzo VIA RIVIERA Piano T
in ditta a: [redacted] proprietà 1/1
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/2007 Pratica n. PD0289892 in atti dal 17/08/2007 FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 24804.1/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/08/2007 in atti dal 17/08/2007 (n.024804/2007)
dal 17/08/2007 al 18/09/2024 Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella114 Subalterno6 (attuale) Dati derivanti da VARIAZIONE del 17/08/2007 Pratica n. PD0289892 in atti dal 17/08/2007 FRAZIONAMENTO AREA CORTILIZIA (n. 24804.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso)
Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio 7 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso)

* Catasto terreni di POLVERARA (PD) **Foglio 7 Particella 432** Seminativo Classe 2 Superficie are 1 ca 10 Reddito dominicale euro 0,86 Reddito agrario euro 0,57
in ditta a [redacted] proprietà 1/1
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. PD0019490 in atti dal 21/01/2009 (n. 19490.1/2009)
dall'impianto al 21/01/2009 Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella00008 (predecessore) Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/03/1971
dal 21/01/2009 al 18/09/2024 Comune POLVERARA G802 (PD) Foglio7 Particella00432 (attuale) Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. PD0019490 in atti dal 21/01/2009 (n. 19490.1/2009)

2.1.- Trascrizioni

POLVERARA Foglio 7, Mapp.114, Sub 10

2.1.1.- **Al ventennio** apparteneva a [redacted] e [redacted] la quota dell'intero in proprietà degli immobili censiti al Foglio 7, Mapp, 114, Sub 2, Sub 7 (attuale Mapp. 114 Sub 10 e Sub 8) pervenuta per atto di **compravendita** in data 26.02.1971 n. 98780 rep. not. Carlo Busi di Padova trascritto in data 20.03.1971 ai nn. 4420-3731; atto di compravendita in data 29.10.1971 n. 104464 not. Carlo Busi di Padova in data 17.11.1971 ai nn. 15507-12543; e infine per atto di **compravendita** in data 29.10.1971 n. 104465 not. Carlo Busi di Padova trascritto in data 17.11.1971 ai nn. 15508-12544.-

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

2.1.2.- In data 22.08.2007 mediante atto di **compravendita** n° 59/40 rep. not. Filippo Rampazzo di Padova trascritto il 28.08.2007 ai nn 47173-25023, i beni passarono a [redacted].-

2.1.3.- In data 03.06.2009 mediante atto di **compravendita** n° 607/338 rep. not. Filippo Rampazzo di Padova trascritto il 16.06.2009 ai nn 22528-12876, i beni passarono a [redacted] (esecutato) per la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni.-

2.1.4.- In data 06.08.2024 mediante atto di **donazione accettata** n° 4763-2990 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 07.08.2024 ai nn 31670-22647, i beni (Foglio 7, Mapp. 113, Sub 1; Mapp. 114, Sub 6; Mapp. 114, Sub 10) passarono a [redacted] (esecutata).-

POLVERARA Foglio 7, Mapp.114, Sub 5

2.1.5.- **Al ventennio** il bene apparteneva a [redacted] dell'immobile censito al Foglio 7 Mapp.114, pervenuta per atto di **compravendita** in data 26.02.1971 n. 98780 rep. not. Carlo Busi di Padova trascritto in data 20.03.1971 ai nn. 4420-3731 da potere di [redacted].-

2.1.6.- In data 22.08.2007 mediante atto di **compravendita** n° 59/40 rep. not. Filippo Rampazzo trascritto il 28.08.2007 ai nn 47173-25023, i beni in Polverara Foglio 7, Mapp. 114, Sub 3, Sub 5 e Sub 6, passarono a [redacted] per la quota dell'intero in regime di **separazione dei beni**.-

2.1.7.- In data 06.08.2024 mediante atto di **cessione dei diritti reali a titolo gratuito** n° 4764/2991 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 07.08.2024 ai nn 31677-22653, i beni, Foglio 5 Mapp. 1224 Sub 3, Sub 2; Foglio 7, Mapp. 114, Sub 5, passarono a [redacted] (esecutato).-

POLVERARA Foglio 7, Mapp.114, Sub 6

2.1.8.- **Al ventennio** apparteneva a [redacted] e [redacted] la quota dell'intero in proprietà degli immobili censiti al Foglio 7 Mapp.114, pervenuta per atto di **compravendita** in data 26.02.1971 n. 98780 rep. not. Carlo Busi di Padova trascritto in data 20.03.1971 ai nn. 4420-3731 da potere di [redacted]

2.1.9.- In data 22.08.2007 mediante atto di **compravendita** n° 59/40 rep. not. Filippo Rampazzo trascritto il 28.08.2007 ai nn 47173-25023, i

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

beni in Polverara Foglio 7, Mapp. 114, Sub 3, Sub 5 e Sub 6, passarono a [redacted] per la quota dell'intero in proprietà in regime di **separazione dei beni**.-

2.1.10.- In data 06.08.2024 mediante atto di **donazione accettata** n° 4763-2990 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 07.08.2024 ai nn 31670-22647, i beni, Foglio 7, Mapp. 113, Sub 1 ; Mapp. 114, Sub 6; Mapp. 114, Sub 10, passarono a [redacted] (esecutata).-

POLVERARA Foglio 7, Mapp.113, Sub 1 (ex Mapp. 114 Sub 3)

2.1.11.- **Al ventennio** apparteneva a [redacted] la quota dell'intero in proprietà degli immobili censiti al Foglio 7, Mapp.114, pervenuta per atto di **compravendita** in data 26.02.1971 n. 98780 rep. not. Carlo Busi di Padova trascritto in data 20.03.1971 ai nn. 4420-3731 da potere di [redacted]

2.1.12.- In data 22.08.2007 mediante atto di **compravendita** n° 59/40 rep. not. Filippo Rampazzo trascritto il 28.08.2007 ai nn 47173-25023, i beni in Polverara Foglio 7, Mapp. 114, Sub 3 (attuale mapp. 113 Sub 1) Mapp. 114, Sub 5 e Sub 6, passarono a [redacted] per la quota dell'intero di proprietà in regime di **separazione dei beni**.-

2.1.13.- In data 06.08.2024 mediante atto di **donazione accettata** n° 4763-2990 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 07.08.2024 ai nn 31670-22647, i beni, Foglio 7, Mapp. 113, Sub 1 ; Mapp. 114, Sub 6; Mapp. 114, Sub 10, passarono a [redacted] (esecutata).-

POLVERARA Foglio 7, Mapp.113, Sub 2 graffata particella 406

2.1.14.- **Al ventennio** i beni appartenevano a "[redacted] che li aveva ottenuti in forza di atto di **permuta** in data 04.06.2002 n. 96683 rep. not. Renato Grifalconi di Padova trascritto in data 10.06.2002 ai nn. 22883-15947 da potere di [redacted]

2.1.15.- In data 03.06.2009 mediante atto di **compravendita** n° 607/338 rep. not. Rampazzo di Padova trascritto il 16.06.2009 ai nn 22528-12876, i beni passarono a [redacted].-

2.1.16.- In data 09.11.2023 mediante **cessione dei diritti reali a titolo gratuito** n° 3637/2414 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 13.11.2023 ai nn 41998-29780, i beni passarono a [redacted] (esecutata) per l'intero.-

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

POLVERARA Foglio 7, Mapp.432 ex Mapp. 8

2.1.17.- **Al ventennio** apparteneva a "[redacted] la quota dell'intero dell'immobile Foglio 7, Mapp. 8 (attuale Mapp. 432); l'aveva ottenuta da [redacted] in forza di atto di **permuta** in data 04.06.2002 n. 96683 rep. not. Renato Grifalconi di Padova trascritto in data 10.06.2002 ai nn. 22883-15947.-

2.1.18.- In data 03.06.2009 mediante atto di **compravendita** n° 607/338 rep. not. Rampazzo Filippo di Padova trascritto il 16.06.2009 ai nn 22528-12876, i beni passarono a [redacted].-

2.1.19.- In data 09.11.2023 mediante **cessione dei diritti reali a titolo gratuito** n° 3637/2414 rep. not. Pizzo Andrea di Milano trascritto il 13.11.2023 ai nn 41998-29780, il bene passò a [redacted] (esecutata) per l'intero.-

2.1.20 – In data 03.09.2024 ai nn. 33301-23817 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3. (citato nella prima relazione notarile)-

2.1.21 – In data 10.02.2025 ai nn. 4460/3143 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.4. (citato nella seconda relazione notarile)-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 30.01.2026 (in Allegati 3 e 5) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa [redacted] non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico degli esecutati vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.1.- In data 25.11.2021 ai nn. 50384-8846, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Presidente del Tribunale di Venezia in data 11.02.2021 al n° 667 per € 17.239,70 oltre a interessi e spese, u iscritta **ipoteca** per € 35.000,00 a favore di [redacted] e contro [redacted] gravante sui seguenti beni: Comune di Polverara, **Foglio 7, Mapp. 113, Sub 2, Sub 1; Mapp. 114 Sub 10, Sub 5, Sub 6;** Foglio 5 Mapp. 1270**; Foglio 7 Mapp. 432**, Foglio 5 Mapp. 1224 Sub 2, Sub 1; Foglio 5 Mapp. 1226, Mapp. 1223, Mapp. 1730, Mapp. 1733, Mapp. 1227, Mapp. 1272, Mapp. 1834, Mapp. 242, Mapp. 243.-

2.2.2.- In data 11.08.2022 ai nn. 35189-7012, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Presidente del Tribunale di Padova in data

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

06.06.2019 al n° 1605/2019 per € 47.969,64 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 70.000,00 a favore di [redacted] contro [redacted] gravante sui seguenti beni: Comune di Polverara, **Foglio 7, Mapp. 113, Sub 2 graffate; Foglio 7 Mapp. 406; Foglio 5 Mapp. 1224 Sub 1, Sub 2; Foglio 7 Mapp. 113 Sub 1; Mapp. 114 Sub 6, Sub 10**; Foglio 5 Mapp. 1270; **Foglio 7 Mapp. 432**; Foglio 5 Mapp. 1223, Mapp. 1730, Mapp. 1733; Foglio 5 Mapp. 1227, Mapp. 1272, Mapp. 1834, Mapp. 242, Mapp. 243, Mapp. 1226.-

2.2.3.- In data 11.08.2022 ai nn. 35190-7013, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Presidente del Tribunale di Padova in data 13.05.2019 al n° 1362/2019 per € 15.294,12 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 25.000,00 a favore di [redacted] contro [redacted] gravante sui seguenti beni: Comune di Polverara, **Foglio 7, Mapp. 113, Sub 2 graffate; Foglio 7 Mapp. 406**; Foglio 5 Mapp. 1224 Sub 1, Sub 2; **Foglio 7 Mapp. 113 Sub 1; Mapp. 114 Sub 6, Sub 10; Foglio 5 Mapp. 1270; Foglio 7 Mapp. 432; Foglio 5 Mapp. 1223**, Mapp. 1730, Mapp. 1733; Foglio 5 Mapp. 1227, Mapp. 1272, Mapp. 1834, Mapp. 242, Mapp. 243, Mapp. 1226.-

N.B. I beni censiti ai mappali 1224-1226 e 1227 del Catasto Fabbricati non sono inclusi nella presente perizia, essendo già stati stimati dall'ing. Luciano Bentivegna nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 199/2024, depositata in data 30.05.2025

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 30.01.2026 (in Allegati 3 e 5) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titoli di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero:

A) per [redacted]

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.19, trascritto a Milano il 09.11.2023 ai nn 41998-29780.

B) per [redacted]

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.7., trascritto a Milano il 07.08.2024 ai nn 31677-22653.

C) per [redacted]

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.7., trascritto a Milano il 07.08.2024 ai nn 31670-22647.

D) per [redacted]

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.6., trascritto a Milano il 28.08.2007 ai nn 47173-25023.

Sono state inoltre procurate le note di trascrizione degli atti suv B), C) e D).

Tutte le note si trovano in Allegati 4 e 6 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato è una porzione di bifamiliare che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 10 risulta che l'esecutato sig. [redacted] contratto matrimonio a Polverara in data 02.05.1992 con la sig.ra [redacted] (anch'essa esecutata), scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni.**

In data 25.07.2018 è stata inoltre omologata la loro separazione consensuale, e in data 7.01.2023 è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**

Dai certificati in Allegato 11 risulta che invece i sig.ri [redacted] risultano di stato libero

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Polverara (Pd), in via Riviera 27, in posizione periferica a 1,5 Km circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

L'edificio originario risale agli anni '50 ma è stato oggetto di un importante restauro ai primi anni '90; le sue condizioni generali di conservazione sono discrete all'esterno e buone all'interno.

Si tratta di una porzione di bifamiliare su due piani fuori terra. Struttura portante in muratura, solaio di interpiano in laterocemento, solaio di copertura in legno con tavelle di laterizio; rivestimento esterno in intonaco tinteggiato, copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in lamiera zincata.

L'area scoperta è tenuta a prato mentre il vialetto di accesso è in ghiaino. Il marciapiede è in palladiana.

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

3.2.- Abitazione sub.2

3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione in esame occupa la parte Ovest della bifamiliare.

3.2.2.- Consistenza

Consta al piano terra di ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, vano scala, lavanderia/C.T., e disbrigo per una superficie commerciale lorda complessiva di **115 mq** circa e un'altezza di 2,70 m.

Al piano primo consta invece di tre camere, due bagni, un disbrigo e un ripostiglio e un guardaroba; il tutto per una superficie lorda complessiva di **120 mq** e un'altezza di 2,70 m.

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo.*

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie (mq 235) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di (896 mq-115mq del piano terra e -30 mq dell'annesso rustico) = 751 mq circa, di essi i primi 235 mq vanno ragguagliati al 10% ed i restanti 516 al 2%. Avremo pertanto complessivamente mq (0,10 x 235 + 0,02 x 516 =) 33,82 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 34.-**

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta Vaillant a metano di tipo aperto, distribuzione in Rame, corpi scaldanti in acciaio a tubi; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta. Esiste inoltre un caminetto con funzione di termo camino.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: ***superiori alla media***

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento del soggiorno e della cucina è in rosso Verona alternato con biancone di Asiago, quello delle camere da letto è in *parquet* di legno di abete. I servizi al piano terra ed al primo sono rivestiti con monocotture 10x10 in pianta ed a parete sino all'altezza di m 2,00. Nella cucina è rivestita la parete degli apparecchi. La C.T./lavanderia al piano terra ha invece i rivestimenti in pianta ed a parete con monocotture 20x20. Le pavimentazioni delle camere sono in legno di abete.

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera e scuri alla "veneta". Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in Douglas. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: ***superiore alla media***

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

3.3.- Annesso rustico/Garage (non accatastato)

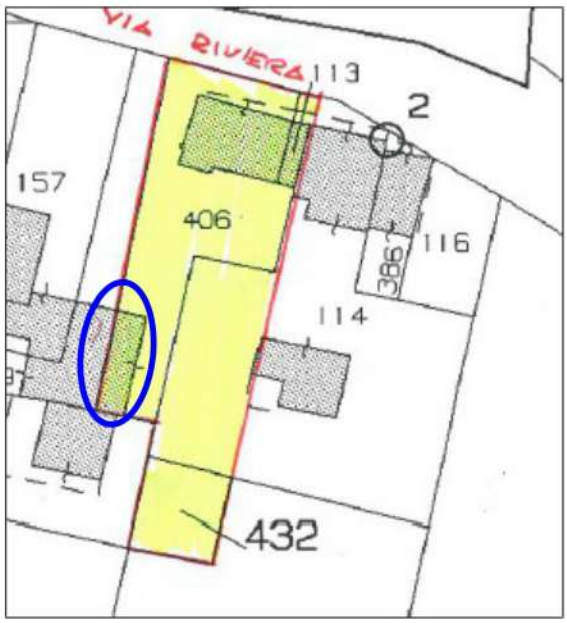
3.3.0.- Descrizione edificio in generale

L'annesso rustico fa parte di un edificio che comprende un garage da 64 mq e un altro annesso rustico che sono di proprietà del vicino di casa e sono accessibili solamente dal suo terreno di proprietà.

L'edificio presenta struttura portante in muratura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura è in laterocemento.

3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage (assentito come annesso rustico, ma in effetti utilizzabile come tale) si trova all'angolo Sud-Ovest del mappale 406, nella posizione indicata dall'estratto di mappa qui sotto, e occupa la parte Est del complesso in comune con il vicino La sua superficie è di **30 mq** lordi commerciali.



3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con pavimento grès rosso 15x30, portone basculante in acciaio zincato e verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente.

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato …, negli strumenti urbanistici del Comune di Poverara (Pd) gli immobili (lotto 1) ed i terreni (lotto 2) sono inseriti nelle seguenti zone:

Piano degli Interventi (P.I.) comunale
MAPPALI N° **1270 - 1223 - 1733 - 1227 – 1272 – 1834 – 242 – 243 – 1730 - 1224**

- Centro urbano (art. 3, comma 1, lettera m) L.R. n° 50/2012;
- Centro abitato (D.Lgs. n° 285/1992).

MAPPALI N° **1223 - 1272 - 1733**

- Tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (artt.17, 20 N.T.O.);
- Area soggetta a interventi di recupero AR_03 (art.52 N.T.O.).

MAPPALE N° **1270**

- Parzialmente Tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (art.17, 20 N.T.O.);
- Parzialmente Area e gli edifici per l'istruzione (F1) (artt.38, 39 N.T.O.).

MAPPALE N° **1224**

- Parzialmente Tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (artt.17, 20 N.T.O.);
- Parzialmente Area e gli edifici per l'istruzione (F1) (artt.38, 39 N.T.O.);
- Parzialmente PUA (convenzionati o collaudati) (artt.12, 13 N.T.O.).

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

MAPPALE N° **1227**
- Area e gli edifici per l'istruzione (F1) (artt.38, 39 N.T.O.);
- PUA (convenzionati o collaudati) (artt.12, 13 N.T.O.).

MAPPALE N° **1834**
- Tessuto storico "T1" considerato Z.T.O. "A" ai sensi del DM.1444/1968 (artt.17,19 N.T.O.);
- Aree soggette a interventi di recupero AR_02 (art.52 N.T.O.).

MAPPALE N° **242**
- Parzialmente tessuto storico "T1" considerato Z.T.O. "A" ai sensi del DM.1444/1968 (artt.17,19 N.T.O.);
- Parzialmente tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (artt.17, 20 N.T.O.);
- Aree soggette a interventi di recupero AR_02 (art.52 N.T.O.).

MAPPALE N° **1730**
- Tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (art.17, 20 N.T.O.);
- Aree soggette a interventi di recupero AR_02 (art.52 N.T.O.).

MAPPALE N° **243**
- Tessuto consolidato T2 considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968 (artt.17, 20 N.T.O.);
- Parzialmente Aree soggette a interventi di recupero AR_02 (art.52 N.T.O.).

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
MAPPALI N° **1270 - 1223 - 1227 – 1272 – 1224 -1834 – 243 – 1730 – 242 - 1733**
- A.T.O. n°3 insediativo – residenziale (art.35 N.T.).

MAPPALI N° **1270 - 1223 - 1227 – 1272 – 1224 – 243 – 1730 – 1733**
- Urbanizzazione consolidata – residenziale (art.36 N.T.);
- Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi della L.R.14/2017 (art.3 N.T.).

MAPPALI N° 1834
- Centro storico (art.49 N.T.);
- Urbanizzazione consolidata – residenziale (art.36 N.T.).

MAPPALE N° 242
- Parzialmente centro storico (art.49 N.T.);
- Urbanizzazione consolidata – residenziale (art.36 N.T.).

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 (P.G.R.A.), art.7 NTA
MAPPALI N° **1270 - 1223 - 1733 - 1227 – 1272 – 1834 – 242 – 243 – 1730 - 1224**
- Pericolosità idraulica media P2 (artt. 4,13 N.T.A.).

MAPPALI N° **1227 – 1224 – 1270 - 1272**
- Rischio idraulico moderato R1 (art. 4 N.T.A.).

MAPPALI N° 1223
- Parzialmente rischio idraulico moderato R1 (art. 4 N.T.A.);
- Parzialmente rischio idraulico elevato R3 (art. 4 N.T.A.).

MAPPALI N° 1733
- Parzialmente rischio idraulico moderato R1 (art. 4 N.T.A.);
- Parzialmente rischio idraulico medio R2 (art. 4 N.T.A.).

MAPPALI N° **243 – 242 – 1730 – 1834**
- Rischio idraulico medio R2 (art. 4 N.T.A.).

Che le aree censite in Catasto:
COMUNE DI POLVERARA - SEZIONE U. - FOGLIO N° **7** - MAPPALI N° **113, 114, 432**, **406** sono così classificati per il vigente:
Piano degli Interventi (P.I.) comunale
MAPPALE N° 113
- "ABC n°38" Edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento (art.11 N.T.O.).

MAPPALE N° 406
- Parzialmente "ABC n°38" Edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento (art.11 N.T.O.);
- Parzialmente tessuto diffuso (T5) assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968 parificato alla zona territoriale omogenea "C1/e" ex LR. 24/1985. (artt.17, 23 N.T.O.).

MAPPALE N° 114
- Parzialmente "ABC n°38" Edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento (art.11 N.T.O.);
- Parzialmente tessuto diffuso (T5) assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968 parificato alla zona territoriale omogenea "C1/e" ex LR. 24/1985. (artt.17, 23 N.T.O.);

Parzialmente aree di trasformazione AP_n°15 (art. 52 N.T.O.).
MAPPALE N° 432
- Tessuto diffuso (T5) assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968 parificato alla zona territoriale omogenea "C1/e" ex LR. 24/1985. (artt.17, 23 N.T.O.);

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

- Aree di trasformazione AP_n°15 (art. 52 N.T.O.).

MAPPALI N° **113, 114, 432, 406**
- Centro abitato (D.Lgs. n° 285/1992).

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
MAPPALI N° **113, 114, 432, 406**
- A.T.O. n°3 insediativo – residenziale (art.35 N.T.).
- Ambiti di edificazione diffusa (art. 37).

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 (P.G.R.A.), art.7 NTA
- Pericolosità idraulica media P2 (artt. 4,13 N.T.A.);
- Rischio idraulico medio R2 (art. 4 N.T.A.).

Si precisa che il P.A.T. risulta quale Strumento di Pianificazione Programmatorio, che non identifica Zonizzazione.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Polverara (PD)

1. Concessione Edilizia n° 13/90 del 13.11.1990 per ristrutturazione ed ampliamento di una abitazione (in allegato 12 con elaborati grafici);
2. Variante alla Concessione Edilizia n° 13/90 con elaborati grafici (in allegato 13 con elaborati grafici);
3. Concessione Edilizia n°31-1991 del 09.11.1992 per la costruzione di un annesso rustico (in allegato 14 con elaborati grafici);
4. D.I.A. n° 4098 del 25.08.1998 per la posa della cancellata (in allegat 15 con elaborati grafici);

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto al penultimo ed al terzultimo provvedimento, relativi rispettivamente alla abitazione ed all'annesso rustico, in sede di sopralluogo è stato riscontrato che:

1) Al piano terra l'abitazione ha inglobato una stanza che era accatastata come C/6 (stalla). In questo caso la superficie abitabile dell'immobile è aumentata senza però aumentare la superficie totale della bifamiliare.
2) A lato dell'annesso rustico è stata costruita una tettoia non assentita
3) Presso il Comune di Polverara non è stato reperito il permesso di agibilità dell'immobile, né la sua richiesta che avrebbe prodotto un silenzio-assenso.

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

4.4.- Costo di sistemazione delle difformità riscontrate

1) Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione per la abitazione e per l'annesso complessivo corrispondente a circa **€ 6.000,00** che comprendono sanzione spese tecniche (S.C.I.A. in sanatoria e relazione asseverata di un tecnico abilitato) e *l'aggiornamento catastale* che è richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto[1].

Infine l'annesso rustico non dispone di planimetria catastale che va quindi fatta ex novo.

2) Inoltre si stima un costo pari a **10.000,00 €** per la richiesta di agibilità dell'immobile in quanto questa andrà presentata assieme a una perizia statica e con le certificazioni di conformità idrotermosanitaria ed elettrica aggiornate al 2026. Adeguare alle norme attuali impianti che hanno più di 20 anni potrebbe infatti comportare costi notevoli, anche se ciò potrebbe avere come contropartita un incremento di valore dell'immobile.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza della sig.ra [redacted]

1.6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.l del quesito, che recita:

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;*

[1] L'art. 19 comma 14 del D.L. n° 78/10 aggiunge alla € 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita:*"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unita' immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la* ***dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie****. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

- *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.

Lo scrivente in data **26.01.2026** ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 20, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Lo stesso giorno Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 21che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

"*Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,* ***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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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."*

6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) in Comune di Polverara zona Extraurbana/rurale e immobili:

1) in **condizioni normali** i valori immobiliari unitari erano i seguenti:
- Ville e villini: da €/mq 760,00 a €/mq 860,00
- Box e garage: da €/mq 475,00 a €/mq 540,00

1) in **condizioni ottime** i valori immobiliari unitari erano i seguenti:
- Abitazioni : da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (ampia dotazione di verde pertinenziale, condizioni interne ottime e le finiture di livello superiore; d'altra parte però l'esterno non è altrettanto ben finito il restauro con ampliamento è datato ormai a 35 anni fa)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto:

- **€/mq 1.200,00** per la parte abitativa (**mq 234)**
- **€/mq 600,00** per l'annesso rustico usato come garage **(mq 30)**

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

a) per **l'assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: -**15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -0% (l'età dell'immobile è più recente della media degli immobili nella zona);
d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.T. e 1° p.	234	1.200,00	280.800,00	
b	Scoperto ragguagliato	34	1.200,00	40.800,00	
c	Annesso rustico/garage	30	600,00	18.000,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				**339.600,00**
d	*A dedurre:* detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
e	*A dedurre:* costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.4): €				-6.000,00
f	*A dedurre:* costo stimato per la agibilità (cfr. punto 4.4): €				-10.000,00
g	*A dedurre:* assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-48,540,00
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				**275.060,00**

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859

arrotondabili a **€ 275.000,00** che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del bene, ed il prezzo a base d'asta.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, redatto dal geom. Giovanni Baron, si trova allegato all'atto di cessione di diritti reali del 09.11.2023 (in Allegato 6) e classifica l'immobile in **classe D.**

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 30.01.2026 [redacted]
4. Titoli di proprietà [redacted];
5. Aggiornamento visure del 30.01.2026 [redacted];
6. Titolo di proprietà [redacted]
7. Ubicazione dell'immobile;
8. Foto satellitare;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio [redacted]
11. Certificato di stato libero [redacted];
12. Concessione Edilizia n.13/90 del 13.11.1990 con elaborati grafici;
13. Concessione Edilizia in variante n.13/90 con elaborati grafici;
14. Concessione Edilizia n°31/1991 con elaborati grafici;
15. D.I.A. n°4098 del 25.08.1998 con elaborati grafici;
16. Situazione catastale e assentita;
17. Situazione reale;
18. Tavola comparativa;
19. Computo delle aree;
20. e-mail ad Astalegale
21. Dati forniti da Astalegale;
22. Valori OMI per la zona;
23. n°12 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 02.02.2026

Il C.T.U.
Arch. Luigi Pietrogrande

Firmato Da: PIETROGRANDE LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24f859