



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 137/2025

G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

data dell'udienza

15.04.2026 - h. 09,20

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



Pagina intenzionalmente bianca



Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	12
5. Formalità pregiudizievoli	12
6. Regolarità edilizia	13
7. Valutazione	16
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	21

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



Pagina intenzionalmente bianca



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 14.07.2025, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 06.08.2025 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e lo depositava telematicamente.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori precedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione

QUESITO

Provveda l'esperto 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;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale, dotata di autorimessa esclusiva, ed una unità a destinazione artigianale site in Comune di Anguillara Veneta (PD) Via Europa, 6.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 05.06.2025 con allegati:
 - a. Contratto di mutuo fondiario a ministero del Notaio dott. Giovanni Corioni rep. 16602 racc. 7694 del 28.04.2017 a favore [REDACTED];
 - b. Atto di precetto del 28.03.2025, a favore [REDACTED], notificato alla parte in data 03.04.2025;
 - c. Atto di pignoramento del 08.05.2025 a favore [REDACTED], notificato alla parte in data 20.05.2025;
- II. Istanza di vendita del 19.06.2025;
- III. Nota di trascrizione in forza di atto giudiziario di UNEP del Tribunale di Padova rep. 3232 del 31.05.2025, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 22813 RG e 15944 RP con presentazione n. 33 del 16.06.2025;
- IV. Certificazione notarile emessa ai sensi della Legge 302/98 e sue modifiche rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c. a firma del dott. Vincenzo Calderini, del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari al 16.06.2025, comprensiva delle visure storiche per immobile, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte eseguita nella quota della piena proprietà, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;



- V. Accettazione dell'incarico di Custode Giudiziale da parte del dott. Alessandro Baracco del 14.07.2025;
- VI. Giuramento dello scrivente in data 06.08.2025;
- VII. Decreto di fissazione prima udienza, comparizione delle parti, nomina del Custode Giudiziale dott. Alessandro Baracco e dello scrivente, notificato alla parte in data 14.07.2025;
- VIII. Relazione del Custode Giudiziale del 08.08.2025 in relazione al tentativo negativo di primo accesso all'immobile con allegata documentazione fotografica degli esterni del sito;
- IX. Verbale di primo accesso del 30.09.2025 a firma del Custode Giudiziale dott. Alessandro Baracco con allegata documentazione fotografica e contratti di affitto delle unità oggetto della presente esecuzione;
- X. Istanza di proroga dello scrivente in data 12.01.2026 e successiva autorizzazione del G.E. e conseguente differimento dell'udienza al 15.04.2026.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza atto a ministero del Notaio dott. Giovanni Corioni rep. 16601 racc, 7963 del 28.04.2017, che si allega alla presente relazione.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali

QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

A seguito di contatto tramite pec in data 14.08.2025 il Custode Giudiziale dott. Alessandro Baracco comunicava la data fissata per l'accesso agli immobili.

Il sopralluogo si svolgeva dunque martedì 30.09.2025 alle ore 10.30, alla presenza del Custode, dello scrivente, di [REDACTED], conduttrice dell'unità artigianale.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile

QUESITO

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:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *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;*



- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale, dotata di autorimessa esclusiva, un edificio artigianale, nonché la corte comune ai fabbricati siti in Comune di Anguillara Veneta (PD), Viale Europa, 6.

L'unità abitativa con autorimessa e il laboratorio presentano due accessi carrai distinti, tuttavia, la corte comune alle unità immobiliari non si presterebbe a una pratica e comoda divisione specie per la commistione di accessi plurimi delle due unità al cortile comune, alla luce di quanto si ritiene di considerare la stima di un LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Anguillara Veneta (PD)

- Foglio 13 particella 1557 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 11,5 - superficie catastale totale mq. 246 - totale escluse aree scoperte mq. 246, rendita euro 801,80;
- Foglio 13 particella 1557 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17 - superficie catastale totale mq. 20, rendita euro 21,07;
- Foglio 13 particella 1557 subalterno 7, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 131 - superficie catastale totale mq. 137, rendita euro 223,26;
- Foglio 13 particella 1557 subalterno 5, categoria b.c.n.c. corte comune ai subalterni 6, 7 e 10.

Beni immobili in capo a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 22813 RG e 15944 RP in data 16.06.2025.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Il Comune di Anguillara Veneta sorge su un territorio pianeggiante lambito dal fiume Adige ed il suo toponimo deriva quasi certamente dalla pesca delle anguille, per la quale è storicamente documentata l'esistenza di impianti di cattura nelle anse del fiume. Le frequenti rotte dell'Adige segnarono



profondamente il territorio comunale, che rimase per molto tempo in prevalenza paludoso. I lavori di bonifica, iniziati nel 1557, vennero ultimati solo sul finire dell'Ottocento e da allora le paludi lasciarono il posto ad una campagna molto fertile che, quasi interamente di proprietà della Veneranda Arca del Santo di Padova, veniva coltivata dai contadini, fittavoli dell'istituto. L'agricoltura risultava particolarmente frenata nelle possibilità di sviluppo per le politiche di gestione podereale, portate avanti dall'Istituto antoniano. Fu solo verso la metà degli anni Settanta che, Anguillara Veneta fu finalmente libera dal dominio dell'Arca del Santo e poté intraprendere una gestione del proprio territorio senza le imposizioni dal sapore feudale che ne avevano condizionato la vita e limitato lo sviluppo fino ad allora.

L'agricoltura rimane ancora oggi un pilastro dell'economia comunale, con coltivazioni estensive di cereali e una significativa presenza di orticole, ma affiancata da una diffusa piccola e media impresa specializzata nella manifattura e nella meccanica, con lo sviluppo di laboratori artigianali e piccole industrie tipici della Bassa Padovana.

L'insediamento oggetto della presente perizia nasceva proprio dalle case dei contadini fittavoli dei primi anni Sessanta, poi oggetto di ampliamento nei primi anni Settanta e adeguato al nuovo sviluppo economico con la costruzione del laboratorio artigianale verso la fine degli anni Settanta.

La struttura principale è in muratura pesante con solai in laterocemento e fondazione continua, la copertura, a falde, è in coppi.

All'altezza del civico 6 di Via Europa, dal cancelletto pedonale, attraverso un breve vialetto si accede alla porzione originaria dell'abitazione. Come tipico di quegli anni l'ingresso, di discrete dimensioni, si estende per tutta la lunghezza dell'edificio, diventando disimpegno e corridoio e distribuendo tutti i locali della zona giorno, costituita da due soggiorni, la sala da pranzo, la cucina, uno studio, la centrale termica, con collegamento all'esterno tramite porta in ferro, ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala. I locali, dal sopralluogo effettuato, sono utilizzati quasi tutti come camere in condizioni di salubrità a malapena sufficienti. Si trovano infatti efflorescenze micotiche alle pareti e scrostamenti degli intonaci profondi ed accentuati soprattutto a circa cm. 50 dal pavimento, gli effetti classici dell'umidità di risalita. Gli spazi, in generale, sono comunque ariosi e le stanze piuttosto luminose.

Dalla sala da pranzo diparte il vano scale che conduce al livello superiore, composto di cinque camere da letto e due servizi igienici, gli unici dell'abitazione. Dal fondo del corridoio si accede anche ad un modesto terrazzino che affaccia a sud-ovest. Le condizioni del piano primo sono leggermente migliori rispetto al livello inferiore, ma si riscontrano tracce di umidità e scrostamenti negli intonaci in tutte le stanze. Tutte le camere da letto, i due soggiorni e la sala da pranzo presentano cornici in gesso decorative ai soffitti, enfatizzate dalle tinteggiature bicromatiche, tuttavia, nella zona giorno sono state parzialmente rimosse e se ne intravedono solo alcuni tratti.

Le pavimentazioni dell'intero piano terra sono in monocottura, così come buona parte del livello superiore, dove solo due camere presentano un tavolato in legno in buone condizioni. La scala, che presenta corrimano in ottone, è in graniglia di marmo coeva all'epoca di realizzazione dell'immobile.



Gli infissi, che sembrerebbero aver subito poche opere di manutenzione ordinaria, sono in legno con vetro singolo, contro finestratura esterna in alluminio anodizzato ed interposti avvolgibili in pvc, le aperture del vano scale presentano gli stessi materiali delle controfinestre. Le porte sono in legno tamburato.

Gli impianti sembrerebbero risalire all'epoca degli ampliamenti, sono ancora presenti dei lampadari, ma la maggior parte dei locali ne è privo; il riscaldamento è affidato ai termosifoni in ghisa collegati ad una caldaia sostituita in epoca relativamente recente. Non vi è impianto di raffrescamento, ma due locali al piano terra presentano dei ventilatori a soffitto incorporati al lampadario.

L'impianto idraulico deve aver subito qualche manutenzione e la sostituzione di qualcuno dei sanitari.

Sul fronte strada, sul lato nord-ovest, si trova un accesso carraio che tramite la corte comune realizzata in getto di calcestruzzo, porta al retro dell'insediamento dove si trova l'autorimessa. Il locale, che in origine era probabilmente una semplice tettoia, è collegato internamente al secondo corpo di fabbrica della presente relazione, è pavimentato in piastrelle di cemento, il soffitto è in pannelli sandwich con portone ad ante in ferro. L'impianto elettrico del vano è stato installato esternamente alle pareti con apposite canaline e l'illuminazione è con plafoniera al neon.

Il secondo corpo di fabbrica, in distacco dalla residenza con interposta la già citata corte comune in getto di calcestruzzo, presenta quale accesso una porta tagliafuoco posizionata proprio a fianco dell'autorimessa. Da qui si apre su un lungo corridoio che conduce, in fondo, agli spogliatoi per il personale dotati di servizio igienico e docce; l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldacqua elettrico posizionato nell'antibagno. A fianco dei locali descritti si trova la porta in ferro che conduce alla porzione artigianale costituita da un unico grande spazio destinato a laboratorio tessile. Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi in legno e vi è una controsoffittatura a quadrotti di cartongesso che presenta qua e là macchie d'acqua. L'impianto elettrico, come nell'autorimessa, è esterno e l'illuminazione è affidata a plafoniere neon industriali. Non è presente impianto di riscaldamento e/o raffrescamento dell'aria. Una porta tagliafuoco, infine, conduce all'esterno sotto la tettoia e, da qui, procedendo lungo il confine est si esce su via Europa tramite un cancello carraio.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità abitativa si presenta in pessime condizioni d'uso e manutenzione, le condizioni del laboratorio artigianale, invece, sono discrete, per edifici dell'epoca.

L'unità residenziale e l'autorimessa, al momento del sopralluogo risultavano occupate da [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. T5224T000339000ZH del 23.12.2023 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 10.01.2024 al n. 000339-serie 3T.



VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 3'600,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili di euro 300,00.

In base alle indagini effettuate presso professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore minimo di locazione per unità residenziali nel Comune di Anguillara Veneta (PD), che si attesta in euro 1,97 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il bene oggetto di stima presenta una superficie commerciale di circa mq. 235,00, l'importo medio mensile dovrebbe assumere un valore di circa euro 462,00 per un immobile in condizioni inferiori alla media di zona. Si ritiene tuttavia che l'immobile oggetto di perizia presenti condizioni molto al di sotto della media e si ritiene pertanto che il valore medio calcolato possa essere ridotto del 30%, il valore del canone mensile dovrebbe dunque essere di circa euro 324,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 300,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

L'unità artigianale, al momento del sopralluogo risultava occupata da [REDACTED], in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dell'abitazione n. T5224T00034000SJ del 22.12.2023 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 10.01.2024 al n. 000340-serie 3T.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 6, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 1'800,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili di euro 150,00 ed ulteriori euro 100,00 mensili per spese di mantenimento delle parti verdi e comuni.

In base alle indagini effettuate presso professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore minimo di locazione per laboratori artigianali posti nel Comune di Anguillara Veneta (PD), che si attesta in euro 1,16 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che l'unità oggetto di stima presenta una superficie commerciale di circa mq. 139, l'importo medio mensile dovrebbe assumere un valore di circa euro 161,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 150,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 13: viabilità identificata nel Viale Europa, mappale 471, mappale 1803, mappale 1801, mappale 1812.

Dell'abitazione da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557 piano terra e piano primo: subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

Dell'autorimessa da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557: subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni), subalterno 10.



Del laboratorio da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557: subalterno 7, subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

In termini di classificazione urbanistica la particella 1557 del foglio 13, su cui insistono i fabbricati, per il Responsabile del Servizio del Comune di Anguillara Veneta, secondo il P.R.G. vigente ricade in ZONA B (art. 9 N.T.A.), ZONA SOGGETTA A STRUMENTO ATTUATIVO, secondo il P.A.T. vigente ricade in ZENTRI ABITATI (art. 12 N.T.) e secondo il P.I. vigente ricade in ZONA B RESIDENZIALE 8art. 23 N.T.O.), PIANI URBANISTICI APPROVATI (art. 8 N.T.O.).

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali 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 commessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto ed al momento del pignoramento XXXXXXXXXX risultava coniugato in regime di separazione di beni.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.

5. Formalità pregiudizievoli QUESITO

- *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 e 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;*



SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 05.09.2025:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Giovanni Corioni rep. 16602 racc. 7694 del 28.04.2017, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 17017 RG e 2832 RP in data 09.05.2017 a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Anguillara Veneta (PD) censiti al foglio 13 mappale 1557 subalterni 6, 7, 10 e 5, beni oggetto di pignoramento;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Padova (PD) rep. 3232 del 31.05.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 16.06.2025 ai nn. 22813 RG e 15944 RP, a favore di [REDACTED], gravante gli immobili siti in Comune di Anguillara Veneta (PD) censiti al foglio 13 mappale 1557 subalterni 6, 7, 10 e 5, beni oggetto di pignoramento.

Dal 16.06.2025 al 17.02.2026, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia QUESITO

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Anguillara Veneta (PD) in data 27.01.2026 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 12.12.2025 ed in data 15.12.2025;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (29.09.2025, 30.09.2025, 01.10.2025, 03.10.2025, 12.12.2025, 12.01.2026, 28.01.2026, 03.02.2026, 04.02.2026, 16.02.2026, 17.02.2026);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Anguillara Padovana (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima:

- Licenza Edilizia n. 57/1970 a nome di [REDACTED] per l'ampliamento dell'abitazione e relativi progetti;
- Licenza Edilizia prat.n. 27/1973 del 07.06.1973 rilasciata a [REDACTED] per l'ampliamento dell'abitazione e relativi progetti;
- Concessione Edilizio in Sanatoria prot.gen. 3094 del 11.04.1990 rilasciata a seguito della domanda presentata da [REDACTED] in data 30/04/1986, comprensiva dei progetti e del successivo Certificato di Abitabilità/Agibilità in pari data;
- Titolo abilitativo a Sanatoria n. 13/2004 prot.n. 7885 per ampliamento dell'edificio artigianale per la realizzazione di un corridoio a nome di [REDACTED] del 05.08.2006 e relativi progetti;
- Titolo abilitativo a Sanatoria n. 14/2004 prot.n. 7886 per la trasformazione di un ripostiglio in servizi igienici all'interno dell'edificio artigianale a nome di [REDACTED] del 05.08.2006 e relativi progetti;
- Titolo abilitativo a Sanatoria n. 15/2004 prot.n. 7887 per modifica forometrica dell'edificio artigianale a nome di [REDACTED] del 05.08.2006;
- Permesso di costruire n. 25/2014 prot.n. 8434 del 04.12.2014 per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso da magazzino artigianale a laboratorio artigianale con adeguamento igienico sanitario a nome di [REDACTED], comunicazione di inizio lavori dell'aprile 2016 e successiva Dichiarazione di fine lavori del 20.02.2017;
- S.C.I.A. per Agibilità del 23.02.2017 prot.n 1214 del 23.02.2017.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Anguillara Veneta, Ufficio Tecnico Comunale, visto il P.R.G. approvato dalla Regione Veneto con deliberazione G.R.V. n. 294 del 05.02.1974 (e successive varianti) e relative Norme Tecniche di Attuazione; visto il P.A.T. approvato dalla Provincia di Padova, ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, con Decreto Presidente della Provincia n. 117 del 10.08.2017; visto il Piano degli Interventi adottato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21.04.2021; visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) – Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, aggiornato con Decreto Segretario Generale n. 98 del 16.05.2025; visto il 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Responsabile del Servizio certifica che il terreno sito in Comune di Anguillara Veneta (PD) al foglio 13 mappale 1557, ha la seguente destinazione di zona:

- P.R.G.: ZONA B (art. 9 N.T.A.)
 Zona soggetta a strumento attuativo
- P.A.T.: TAV. 1 "VINCOLI"
 Centri abitati (art. 12 n.t.)
 TAV. A3 "FRAGILITA'"
 Area idonea a condizione (art. 24 n.t.)
 TAV. A4 "TRASFORMABILITA'"
 Consolidato residenziale (art. 32 n.t.)
- P.I.: ZONA B RESIDENZIALE (art. 23 N.T.O.)
 PIANI URBANISTICI APPROVATI (art. 8 N.T.O.)
- P.G.R.A.: CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO
 Rischio molto elevato (R4) (art. 8 N.T.A.)
 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
 Zona di attenzione (art. 9 N.T.A.)

Quanto sopra Secondo il vigente strumento urbanistico generale (PRG) approvato dalla Regione Veneto con deliberazione della G.R.V. n. 294 del 05.02.1974 e successive varianti, del PAT approvato dalla Provincia di Padova, ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, con Decreto Presidente della Provincia n. 117 del 10.08.2017 e dal Piano degli Interventi adottato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21.04.2021.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censita e le schede catastali depositate in data 05.08.2004 ed in data 05.10.2016 rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per la centrale termica dell'abitazione che, anziché la finestra, presenta una porta verso l'esterno.



7. Valutazione QUESITO

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

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;



- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del febbraio 2026;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2025 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Europa, 6 - Anguillara Veneta (PD)

Foglio 13		mappale 1557 sub. 6		civile abitazione (categoria A/2)	
Abitazione					
<i>Piano Terra</i>					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Soggiorno	mq.	17,95	100%	17,95	
Soggiorno	mq.	18,14	100%	18,14	
Sala da pranzo	mq.	20,43	100%	20,43	
Studio	mq.	15,79	100%	15,79	
Cucina	mq.	24,32	100%	24,32	
Ingresso	mq.	7,34	100%	7,34	
Disimpegno	mq.	7,71	100%	7,71	
Ripostiglio sottoscale	mq.	4,04	50%	2,02	
<i>Piano Primo</i>					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Camera	mq.	17,39	100%	17,39	
Camera	mq.	17,49	100%	17,49	
Camera	mq.	21,25	100%	21,25	
Camera	mq.	17,02	100%	17,02	
Camera	mq.	18,55	100%	18,55	
Servizio igienico	mq.	5,66	100%	5,66	
Servizio igienico	mq.	6,83	100%	6,83	
Corridoio	mq.	17,27	100%	17,27	
Poggiolo	mq.	2,00	30%	0,60	
Totale superficie ragguagliata abitazione		mq.		235,76	



Immobile in Via Europa, 6 - Anguillara Veneta (PD)

Foglio 13		mappale 1557 sub. 7		autorimessa (categoria C/6)	
Autorimessa					
<i>Piano Terra</i>					
		<i>superfici</i>		<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Autorimessa	mq.	18,88		100%	18,88
Totale superficie ragguagliata autorimessa		mq.			18,88

Immobile in Via Europa, 6 - Anguillara Veneta (PD)

Foglio 13		mappale 1557 sub. 10		Laboratorio per arti e mestieri (categoria C/3)	
Laboratorio per arti e mestieri					
<i>Piano Terra</i>					
		<i>superfici</i>		<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Laboratorio	mq.	98,31		100%	98,31
Spogliatoi e servizi igienici	mq.	19,90		100%	19,90
Corridoio	mq.	6,61		100%	6,61
Tettoia	mq.	49,00		30%	14,70
Totale superficie ragguagliata laboratorio artigianale		mq.			139,52

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

VALUTAZIONE

VALUTAZIONE LOTTO UNICO					
	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	235,76	€	250,00	= €	58.940,00
Autorimessa	18,88	€	160,00	= €	3.020,80
Laboratorio artigianale	139,52	€	200,00	= €	27.904,00
			Valore complessivo	€	89.864,80

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi



esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore dell'adeguamento	Valore complessivo
€ 89.864,80	-15%	-€ 13.479,72	€ 76.385,08

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

19

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 76'000,00 (euro settantaseimila,00)** per quanto riguarda la **piena proprietà**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il diciotto febbraio duemilaventisei

Geom. Giuseppe Polignano

