TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione I Civile

****

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO
BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA
difesa e rappresentata dall'Avv. Gavino Spiga

contro

[redacted]

R.G.E. 259/2025

Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Silvia Segalina

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Silvia Lorenzon

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 28.10.2025 veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, sostituito dalla Dott.ssa Silvia Segalina, con incarico di "valutazione di stima dei beni pignorati" nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 259/2025.

A seguito dell'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento dell'esperto in data 30.10.2025, la scrivente veniva incaricata di rispondere al quesito peritale in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I Sezione Civile del Tribunale di Padova.

Sulla base degli accertamenti effettuati, si è provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa articolata secondo criteri tecnico-scientifici e normativi.

La scrivente consulente ha svolto le seguenti attività istruttorie:

- Ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio per il reperimento dei documenti mancanti;
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Verifica della regolarità edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- Accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio delle Pertiche;
- Reperimento atti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia e lo studio notarile Spina;
- Sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima;
- Indagine fotografica e rilievo schematico degli immobili;
- Indagine di mercato nel Comune di San Giorgio delle Pertiche e territori limitrofi;
- Analisi comparativa dei prezzi di mercato relativi a beni consimili;
- Valutazione della situazione generale del mercato immobiliare;
- Considerazione di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla stima.

La perizia è stata elaborata secondo il metodo comparativo, fondato sulla relazione analogica tra valori e caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di stima.

Il procedimento adottato è di tipo sintetico, volto a determinare un ordine di grandezza attendibile del più probabile valore venale, mediante l'utilizzo dei parametri forniti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

- Offerte pubblicitarie;
- Borsino Immobiliare della Provincia di Padova;
- FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti.

Copia del presente elaborato peritale è stata trasmessa ai creditori procedenti e ai debitori, anche se non costituiti, entro il termine di 30 giorni antecedenti l'udienza fissata, in conformità all'art. 569 c.p.c. e all'art. 16-bis, comma 9, D.L. 179/2012. L'invio è stato effettuato a mezzo raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa vigente in materia di sottoscrizione, trasmissione e ricezione dei documenti informatici.

La relazione è stata altresì trasmessa telematicamente al Tribunale di Padova e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria competente, comprensiva di tutti gli allegati prodotti.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

INDICE DEGLI ARGOMENTI

La presente relazione è stata elaborata e suddivisa in una successione numerata di capitoli che trattano in modo sistematico gli aspetti tecnici, giuridici, urbanistici ed estimativi dell'immobile oggetto di consulenza.

Documentazione acquisita integrativa reperita dal C.T.U.....pag.05
Premessa: esame dei documenti depositati.....pag.07
Risposte ai quesiti:
Lotto 01..... pag.08

Al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, la presente relazione è stata articolata in 10 punti principali:

a. Identificazione degli immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali
   a.01 descrizione degli immobili – stato dei luoghi
   a.02 titolo di proprietà
   a.03 identificazione catastale
   a.04 confini della proprietà
   a.05 descrizione specifica degli immobili
b. Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni
c. Stato di possesso dei beni
d. Regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento
e. Vincoli ed oneri giuridici
f. Regolarità edilizia ed urbanistica
g. Diritti di comproprietà o altri diritti reali
h. Regolamentazione di opere abusive e sanatorie
   h.01 diritto di comproprietà
   h.02 ubicazione, accessibilità toponomastica dei luoghi e inquadramento della zona
   h.03 storia del fabbricato, verifica di legittimità di cui alla legge 47/85, regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità
i. Spese di gestione e manutenzione
j. Valore di mercato degli immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
   j.01 dati metrici degli immobili
   j.02 stima analitica degli immobili
   j.03 adeguamenti alla stima
   j.04 A.P.E. attestato di prestazione energetica

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA INTEGRATIVA REPERITA DAL C.T.U.

Alla presente relazione di consulenza è allegata una raccolta documentale integrativa acquisita dalla scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso dell'attività istruttoria.
Segue di seguito l'indice dei contenuti:

All.01: Visura attuale per soggetto "[redacted]", Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali
All.02: Atto notaio Stefano Bandieramonte, Rep. 75357/24188 del 17.07.2014
All.03: N.T. 16303/22615 del 25.07.2014 (mutamento di denominazione o ragione sociale)
All.04: Atto Notaio Antonio Dussin, Rep. 7331/4793 del 12.12.2003 (compravendita)
All.05: N.T. 34051/54662 del 17.12.2003 (compravendita)
All.06: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Foglio 11, mappale 1060, sub. 5
All.07: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto Fabbricati, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Foglio 11, mappale 1060, sub. 25
All.08: N.T. 26856/38572 del 08.10.2025 (pignoramento)
All.09: Estratto di mappa
All.10: Elaborato planimetrico
All.11: Elenco subalterni
All.12: Visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi catastali, Catasto terreni, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Foglio 11, mappale 1060,
All.13: Rilievo fotografico
All.14: Planimetria catastale sub. 5
All.15: Planimetria catastale sub. 25
All.16-16a-16b-16c: C.E. 53.00.01
All.17: Ispezione ipotecaria per soggetto
All.18: Ispezione ipotecaria per immobile, Foglio 11, mappale 1060, sub. 5
All.19: Ispezione ipotecaria per immobile, Foglio 11, mappale 1060, sub. 25
All.20: N.I. 4536/21225 del 08.06.2009: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario
All.21: Annotazione 2099/10146 del 21.03.2013 (proroga di durata)
All.21a: Rep. 37543/11114, notaio Spina, modifica durata di ammortamento di mutuo
All.22: Comunicazione agenzia entrate per locazione o comodati
All.23: Cdu del 12.11.2025
All.24: C.E. 53.00
All.25-25a: D.I.A. 08.03 del 28.05.2003

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 491433

All.26: C.E. 53.00.02
All.27: Agibilità
All.28: Condominio
All.29: Valori forniti da Astalegale

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

PREMESSA
ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI
Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
L'esecuzione immobiliare in oggetto interessa una unità commerciale e relativo box auto siti entrambi nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, Via della Repubblica n. 11.

In data 20 novembre 2025 ha avuto luogo il primo accesso agli immobili con le consuete operazioni fotografiche e di rilievo finalizzate alla verifica dello stato di conservazione, alla documentazione visiva degli ambienti e alla raccolta dei dati necessari per la redazione della presente relazione estimativa.

Tenuto conto della localizzazione e della conformazione fisica dei beni, la scrivente ritiene congruo e conforme agli interessi della procedura valutare il compendio immobiliare come **LOTTO UNICO.**

ESAME DEI DOCUMENTI
Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la sottoscritta scrivente, avviate le operazioni peritali, ha proceduto alla verifica della documentazione allegata all'istanza di esecuzione immobiliare promossa da Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia Soc. Coop. rappresentata e difesa dall'Avv. Gavino Spiga nei confronti del [redacted]

Il fascicolo della parte procedente risulta composto dai seguenti atti di rilevanza:

I. Atto di precetto datato 2 luglio 2025 e relata di notifica;
II. Certificazione notarile del 23.10.2025, a firma del Notaio Dott. Stefano Zanellato, dalla quale si evincono le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché la successione dei passaggi di proprietà, risultando gli immobili intestati per intero alla parte esecutata.

Si evidenzia che agli atti non risulta allegata copia del titolo di provenienza degli immobili. La scrivente ha pertanto provveduto a richiederne l'acquisizione mediante istanza formale rivolta all'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

RISPOSTE AI QUESITI
A - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A.01 - DESCRIZIONE DGLI IMMOBILI - STATO DEI LUOGHI
La presente relazione peritale ha ad oggetto la stima del più probabile valore di mercato di uno studio dentistico e relativo garage insistenti su un condominio sito nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, Via della Repubblica n. 11.

Orto foto (fonte Google Maps)
In rosso individuazione del bene

A.02 - TITOLO DI PROPRIETA'
La proprietà degli immobili, censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, al foglio catastale n. 11, mappale n. 1060, subalterni n. 5-25 (*all.01*), risulta pervenuta in capo alla società debitrice esecutata, [redacted] precedentemente [redacted] (*all.02*), in forza del seguente atto:

-Atto di compravendita rogato dal Notaio Dr. Antonio Dussin in Mira (VE), Rep. 7331/4793 del 12.12.2003, trascritto in Padova con nota n. 34051/54662 del

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

17.12.2003 (*all.04-05*), registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 serie 1T in data 15.12.2003 al n. 6435/1, atti pubblici.

Si evidenzia la sussistenza di una rilevante incongruenza documentale tra quanto risultante dall'atto a rogito del Notaio dott. Stefano Bandieramonte (*all.02-03*), Rep. n. 75357/24188 del 17.07.2014, e la correlata nota di trascrizione n. 16303/22615 del 25.07.2014.
In particolare, nell'atto notarile la società [redacted] risulta aver modificato la propria denominazione sociale in [redacted].
Viceversa, nella menzionata nota di trascrizione la denominazione riportata è [redacted], circostanza che appare difforme rispetto al contenuto dell'atto originario e potenzialmente idonea a generare incertezza in ordine all'esatta individuazione del soggetto giuridico interessato dalla formalità.

A.03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio (*all.01-06-07*), gli immobili oggetto di stima risultano censiti come segue:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (H893) – Catasto Fabbricati

Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
11	**1060**	**5**	**C/6**	**2**	**13 Mq**	**€ 30,88**
11	**1060**	**25**	**A/10**	**2**	**4 vani**	**€ 1.012,26**

risultanze che trovano conferma nel verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, 6247/2025 del 29.09.2025, con nota di trascrizione n. 26856/38572 del 08.10.2025 (*all.08*).

I beni risultano catastalmente intestati a:
[redacted]
Diritto reale: Proprietà (1/1)

Si sottolinea una difformità tra le risultanze documentali riguardanti la titolarità degli immobili. Dai registri catastali, infatti, la proprietà risulta intestata alla società "[redacted]". Diversamente, dall'atto notarile prodotto – atto a rogito del Notaio dott. Stefano Bandieramonte, Rep. n. 75357/24188 del 17.07.2014 – emerge che la titolarità è attribuita alla società "[redacted]".

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

A complicare ulteriormente il quadro interviene la nota di trascrizione del medesimo atto che, come già evidenziato in precedenza, riporta una terza e diversa formulazione, ossia '[redacted]'.
Tale pluralità di indicazioni, tra loro non coincidenti, determina un evidente disallineamento tra le fonti documentali, rendendo necessaria una verifica puntuale e un intervento correttivo presso gli uffici competenti, così da ristabilire la corretta corrispondenza tra dati catastali, atto notarile e relativa pubblicità immobiliare.

A.04 - CONFINI DELLA PROPRIETA'
Come rilevato dall'estratto di mappa (*all.09*), dall'elaborato planimetrico (*all.10-11*), nonché dal sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2025, la proprietà confina:

Nel complesso:
- a Nord: mapp. 1060 (altro fabbricato)
- a Sud: mapp. 754 (altra ditta)
- a Est: mapp. 1062-1065 (via della Repubblica)
- a Ovest: mapp. 930-1031 (altra ditta)

Nello specifico lo studio dentistico cui al sub.25 confina:
- a Nord: sub. 1 (b.c.n.c.)
- a Sud: sub. 3 (b.c.n.c.), sub.24 (altra ditta)
- a Est: mapp. 1062-1065 (via della Repubblica)
- a Ovest: sub.24 (altra ditta)

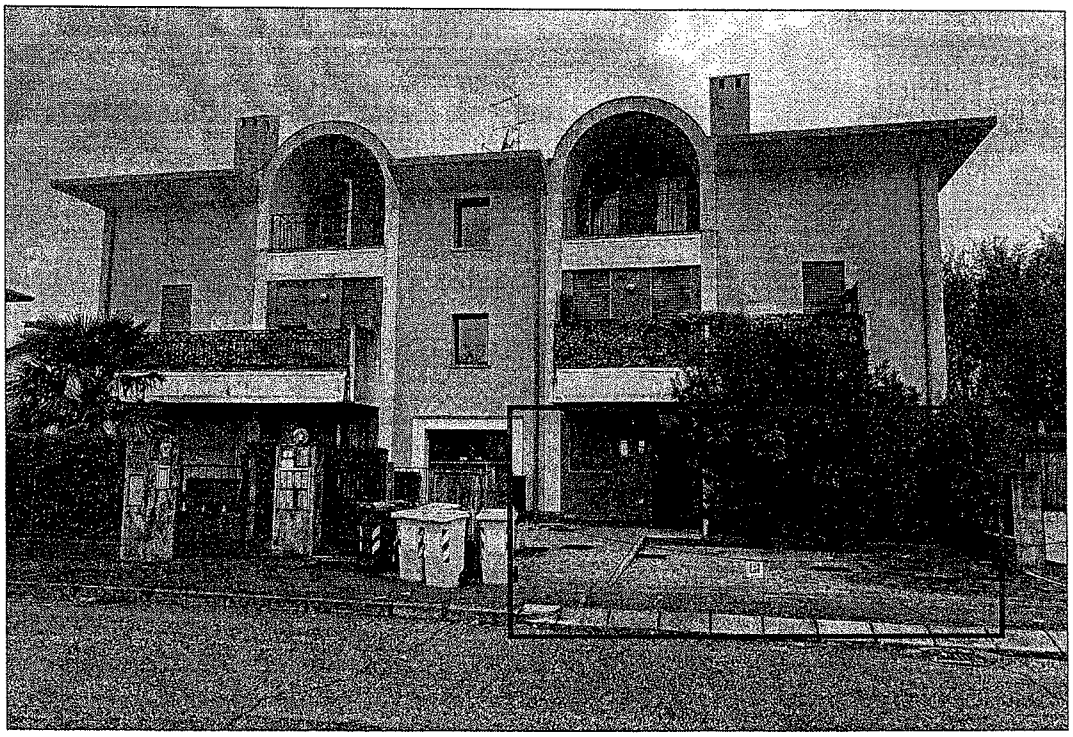
Il garage cui al sub.5 confina:
- a Nord: sub. 1 (b.c.n.c.)
- a Est: sub. 6 (altra ditta)

A.05 - DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da uno studio medico sito al piano terra, in posizione d'angolo Nord-Est, di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Euro1", e annesso box auto di pertinenza collocato al primo piano sottostrada del condominio stesso.

Il compendio immobiliare in esame risulta edificato, unitamente al fabbricato gemello, su un lotto di terreno avente conformazione planimetrica rettangolare, distinto al Catasto Terreni al mappale n. 1060, con orientamento prevalente Nord-Est/Sud-Ovest e superficie complessiva pari a circa mq 1.479,00 (*all.12*).

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

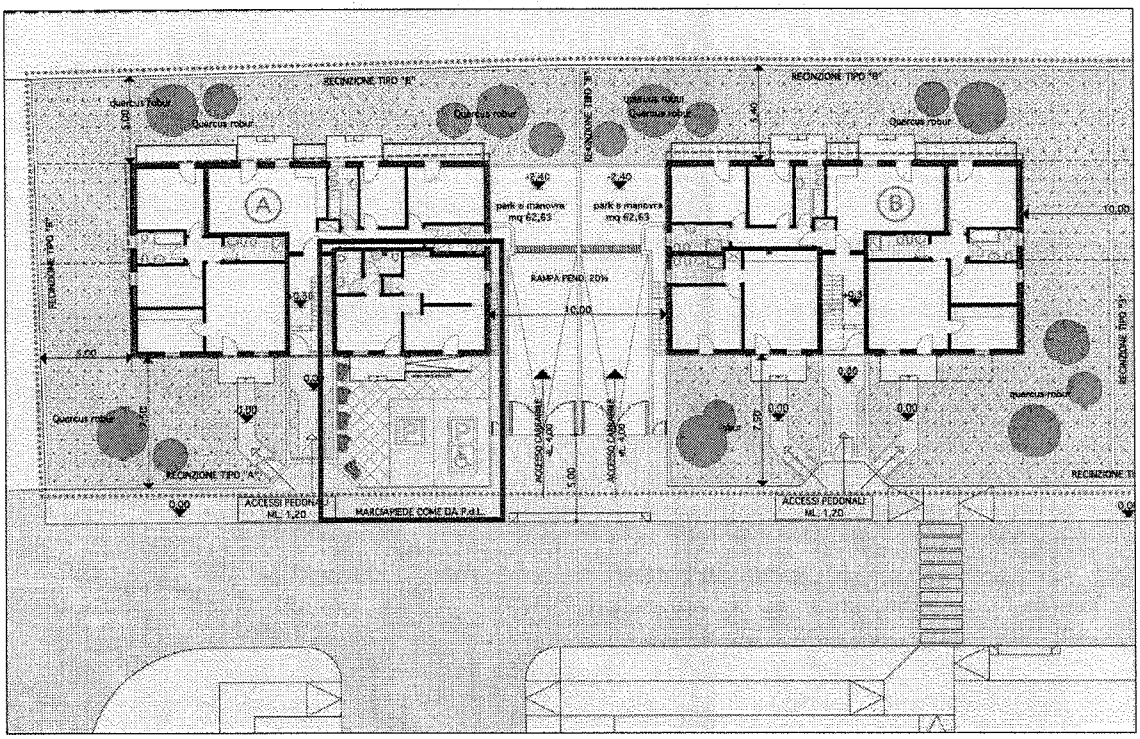
L'area pertinenziale risulta, per la quasi totalità del suo perimetro, delimitata mediante cordolo in calcestruzzo e recinzione metallica, fatta eccezione per la porzione oggetto di analisi, la quale permane priva di chiusure sul fronte Est, risultando pertanto direttamente prospiciente la pubblica via.



Vista del fabbricato da Est, via della Repubblica
In rosso: individuazione del cespite

Gli accessi al complesso avvengono esclusivamente dal lato Est, tramite varchi pedonali metallici che consentono l'ingresso alle unità immobiliari ubicate al piano terra e alle aree comuni condominiali; sono inoltre presenti due cancelli scorrevoli carrabili, collocati in posizione intermedia tra i due fabbricati, che permettono l'immissione al piano interrato destinato ad autorimessa, ove sono ubicati i box auto pertinenziali.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433



Estratto da C.E. 53.00.01
Planimetria generale, inquadramento relativo al mapp. 1060
In rosso: individuazione del cespite in oggetto

Sotto il profilo architettonico, il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (di seguito, "Fabbricato A") non evidenzia caratteristiche costruttive o stilistiche tali da conferirgli particolare pregio o rilevanza tipologica.

Lo stato conservativo e manutentivo complessivo può essere qualificato come discreto, non emergendo criticità strutturali manifeste, pur permanendo la necessità di ordinari interventi manutentivi coerenti con la vetustà dell'opera (*all.13*).

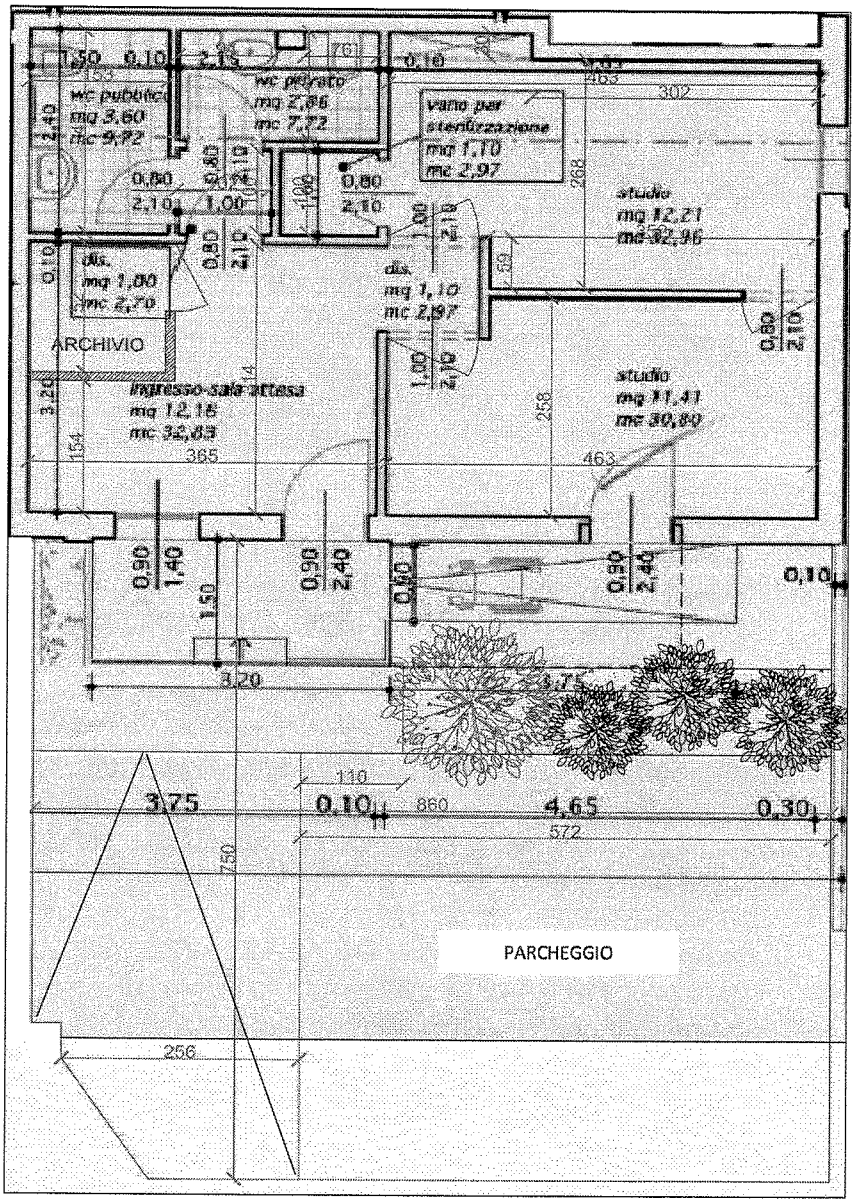
Le facciate del fabbricato risultano rifinite mediante intonaco civile e successiva tinteggiatura nei toni dell'arancione e del grigio. La copertura presenta conformazione mista, a falde e a botte, con manto presumibilmente realizzato in coppi, non direttamente ispezionabile dalla pubblica via. Le opere di lattoneria risultano eseguite in lamiera verniciata, senza evidenza di particolari criticità allo stato attuale.

I serramenti presentano tipologia mista: nelle unità abitative risultano realizzati in legno e dotati di oscuranti esterni costituiti da tapparelle in tonalità antracite; nelle parti comuni,

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

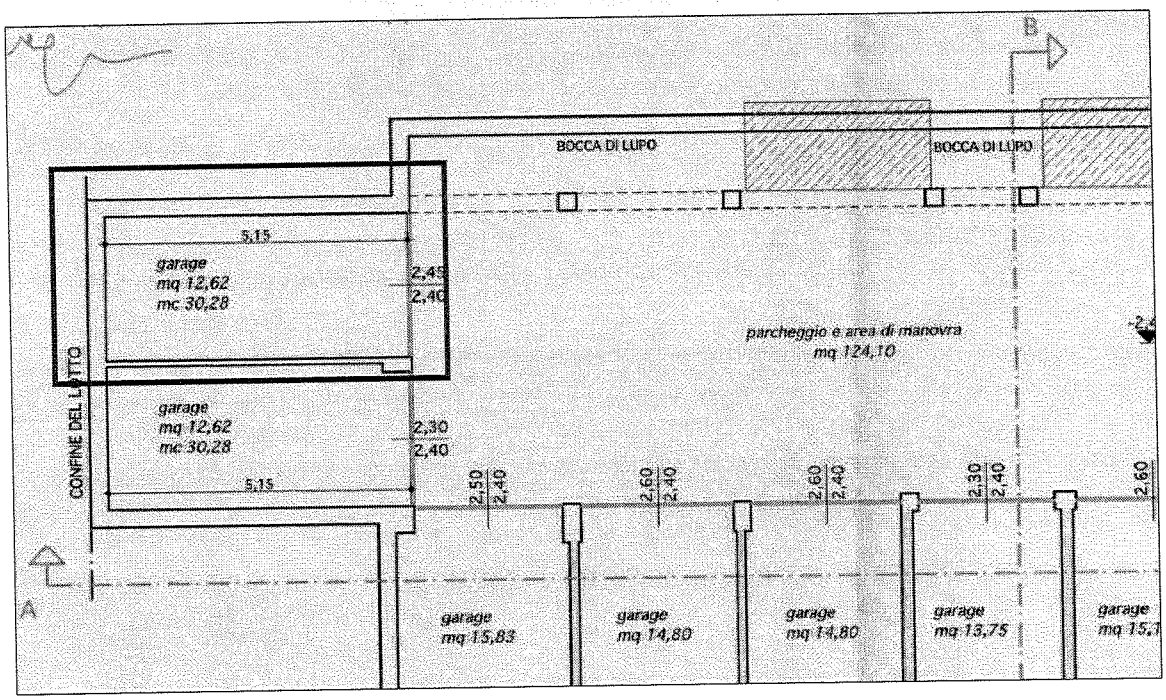
invece, sono installati infissi in alluminio/pvc. Le soglie e i davanzali risultano eseguiti in granito, conformemente alle caratteristiche costruttive del fabbricato.

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente, adibita a studio medico dentistico, la distribuzione interna degli spazi – come desumibile dagli elaborati planimetrici allegati (*all.14-15-16-16a-16b-16c*) – si articola su una superficie commerciale complessiva stimata in circa mq 61,00, comprensiva del locale autorimessa e aree esterne ad uso esclusivo.



Estratto da CE 53.00.1
Sovrapposizione
rilievo schematico del
20.11.2025
In giallo: demolizioni
In rosso: costruzioni

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433



Estratto da CE 53.00.1
Pianta piano interrato
In rosso individuazione del cespite

Composizione dell'immobile:

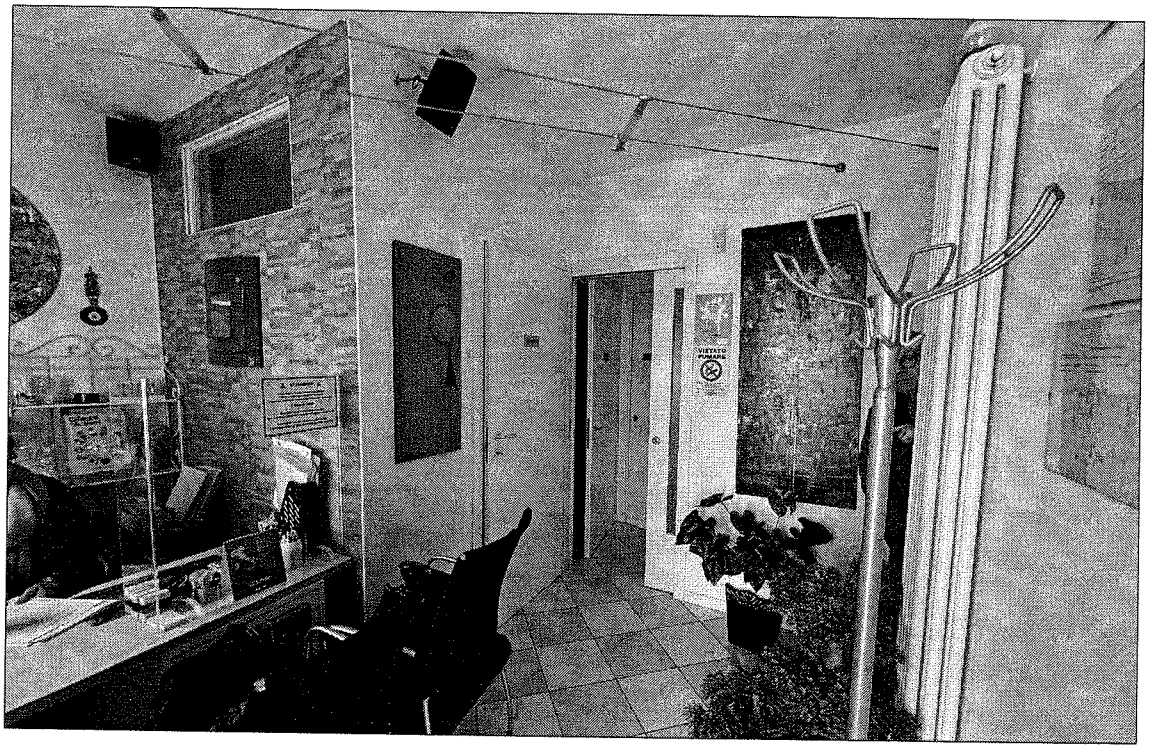
- Piano interrato: garage di mq 12,62;
- Piano terra: ingresso-sala di attesa mq 9,35; archivio mq 2,25; bagno mq 3,60; disimpegno mq 1,00; bagno mq 2,86; studio mq 13,31 comprensivo di vano per sterilizzazione; disimpegno mq 1,10; studio mq 11,41;
- Area esterna mq 63,30;

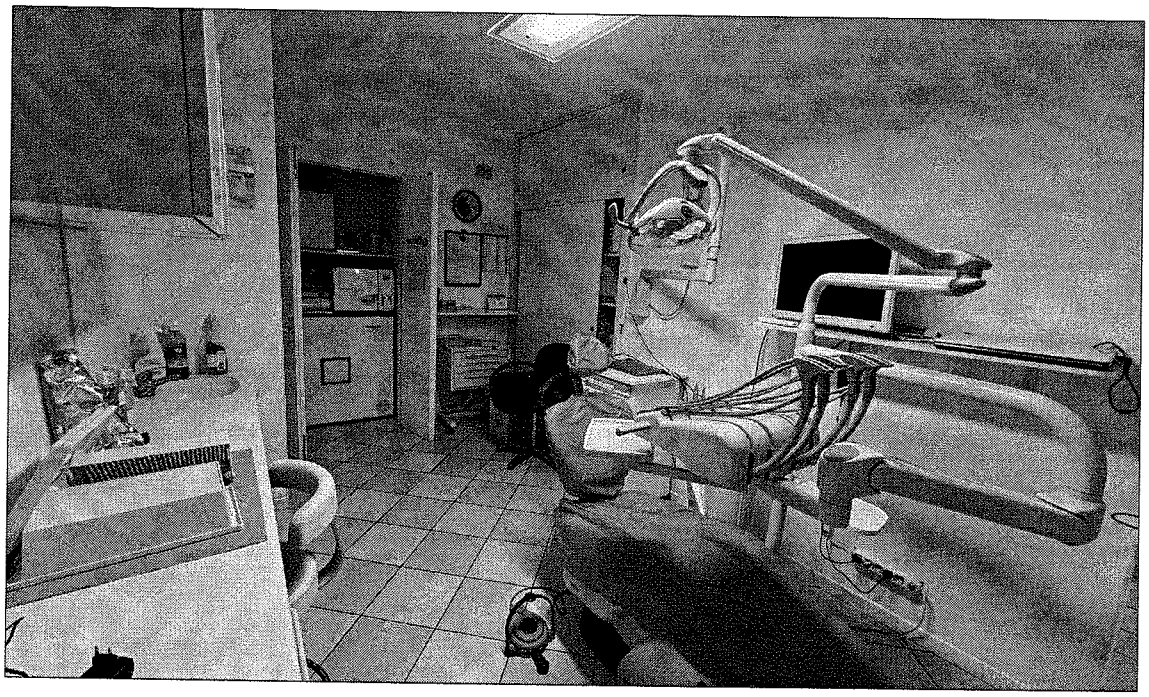
L'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare presenta, sul lato Sud, una rampa di accesso, mentre sul lato Nord è ubicata un'area destinata a parcheggio doppio. Tale superficie pertinenziale si estende per complessivi mq 63,00 circa ed è integralmente pavimentata con betonelle.

L'accesso all'unità immobiliare, prospiciente sull'area di cui sopra, avviene mediante un portoncino in legno e vetro che immette in un'area di attesa dalla quale si dipartono i locali adibiti ad archivio, servizi igienici e due studi medici.

Le finiture interne risultano di buon livello, così come lo stato conservativo complessivo.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433





Vista della sala d'aspetto e dello studio medico a Nord

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

Le pavimentazioni sono omogeneamente realizzate in gres porcellanato bicromatico (rosa e panna); le pareti e i soffitti si presentano intonacati e tinteggiati, mentre i servizi igienici sono dotati di rivestimenti ceramici a parete

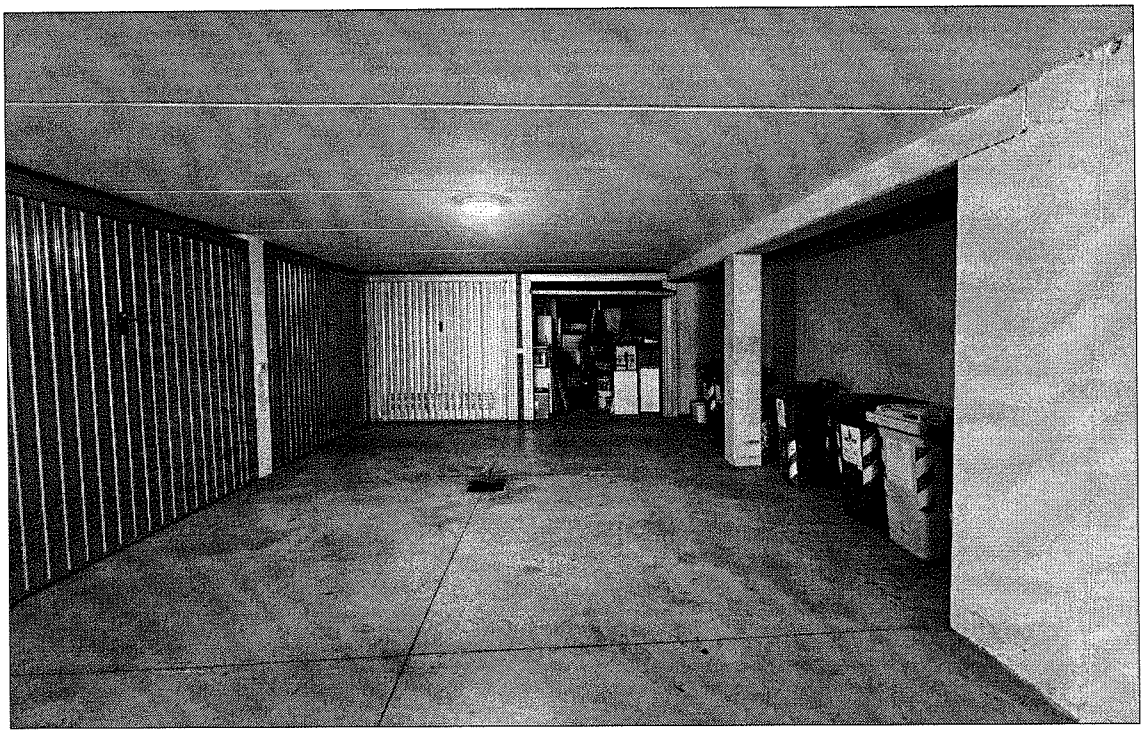
I serramenti esterni si presentano in legno, color noce; sono presenti avvolgibili. I serramenti interni sono laccati di colore bianco.

Con riferimento agli impianti tecnologici, si rileva la presenza di:

- impianto di raffrescamento mediante split installati negli uffici;
- impianto di riscaldamento con termosifoni tradizionali;
- caldaia con libretto impianto visionato, recante ultima manutenzione registrata nell'anno 2025 (formato digitale);
- Illuminazione di emergenza

Dal lato Nord del fabbricato, mediante rampa carrabile affiancata da scalinata pedonale di servizio, si accede ai box auto ubicati al piano interrato.

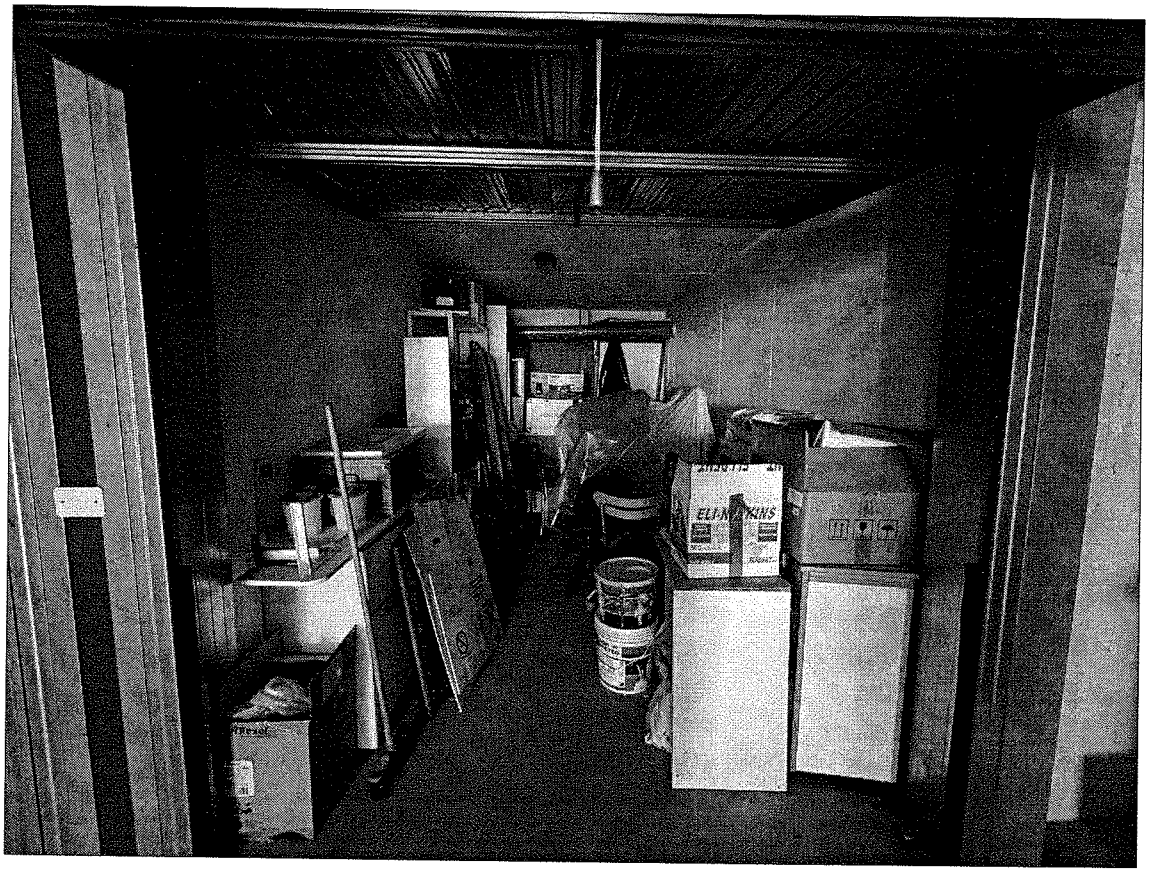
Il garage di pertinenza, avente superficie pari a circa 12,00 mq, è collocato nella porzione Sud-Ovest del fabbricato.



Vista dei box auto al piano interrato

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

L'unità si presenta in buono stato manutentivo, è accessibile mediante basculante in alluminio, ed è dotata di pavimentazione in cemento lisciato, con pareti e soffitto tinteggiati. Allo stato attuale risulta utilizzata quale locale deposito.



Vista del box auto

Per una più puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e delle finiture in generale, si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*all.13*).

B – CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI
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

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche catastali mediante acquisizione di visure aggiornate alla data di conferimento dell'incarico.

L'identificativo catastale degli immobili (*all.01-06-07*) risulta conforme alla consistenza rilevata in loco nonché alla descrizione contenuta nell'atto notarile di provenienza.

I dati catastali attualmente risultanti non presentano difformità rispetto a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (*all.08*).
Si ritiene pertanto che i beni immobili oggetto di stima siano correttamente identificati fatto salvo l'incongruenza della ragione sociale come precedentemente segnalato.

C – 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

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla società debitrice esecutata.

L'Agenzia delle Entrate comunica non esserci contratti di locazione e/o comodato in essere (*all.22*).

Alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del compendio immobiliare, nonché della destinazione urbanistica e dell'uso cui i beni risultano attualmente adibiti, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, in adempimento al mandato conferito, reputa conforme agli interessi della procedura esecutiva e pertanto congruo, disporre la vendita del compendio medesimo in un **UNICO LOTTO.**

D – REGIME PATRIMONIALE TRA I 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

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

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;

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, all'esito delle verifiche espletate in conformità al quesito, non ha rilevato la sussistenza di formalità afferenti vincoli, oneri o gravami della tipologia indicata, suscettibili di incidere sui beni pignorati. Parimenti, non sono emerse né risultano esibite trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, oneri reali, servitù di uso o di abitazione opponibili alla presente procedura esecutiva (*all.17-18-19*).

E – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI

anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Sulla base della certificazione notarile acquisita agli atti e delle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dalla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 11 ottobre 2025 (*all.17-18-19*).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto con nota n. 4536/21225 del 08.06.2009, Rep. 14539/10383 del 28.05.2009, Dolo (VE) (*all.20*);
  A favore di: Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa C.F. 00272940271
  Contro: [redacted] per la quota di 1/1
  Relativamente a: Sez. A, Foglio 11, mappale 1060 subalterni 5, 25
- **Annotazione a iscrizione** 2099/10146 del 21.03.2013, proroga di durata (*all.21*);

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. 26856/38572 del 08.102025, Rep. 6247/2025 del 29.09.2025, Padova (*all.08*);
  A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia S.C. C.F. 00285800280

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

Contro: [redacted] già denominata [redacted] per la quota di 1/1
Relativamente a: Foglio 11, mappale 1060 subalterni 5, 25

Alla data del 11 novembre 2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano iscritte né trascritte ulteriori formalità riferite agli immobili oggetto della presente relazione peritale oltre a quelle già menzionate.

F-G-H- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, DIRITTI REALI E OPERE ABUSIVE

- 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

F.01 – DIRITTO DI COMPROPRIETA'

Dalle verifiche effettuate si rileva che non sussistono diritti di comproprietà in capo a soggetti estranei alla procedura esecutiva.

F.02 - UBICAZIONE, ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI E INQUADRAMENTO DELLA ZONA

In via preliminare, si evidenzia che gli immobili oggetto della presente relazione, ubicati nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, sono facilmente accessibili e raggiungibili.

I beni si trovano nella frazione di Cavino, una zona ben collegata con la viabilità principale tramite le arterie provinciali che attraversano il territorio, con accesso rapido verso i Comuni di Camposampiero, Campodarsego e Borgoricco.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

Il territorio comunale è servito da linee di autobus extraurbani che collegano San Giorgio delle Pertiche ai comuni limitrofi e alla rete ferroviaria.
La zona è residenziale e tranquilla, l'area è urbanizzata, con marciapiedi e percorsi pedonali. La conformazione urbanistica rende la via facilmente percorribile sia in auto che a piedi, con accessi diretti alle abitazioni e ai fabbricati circostanti.

In conformità al Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso a mezzo PEC in data 12 novembre 2025 (*all.23*), l'immobile censito al Foglio 11, mappale 1060, risulta ricadere in Zona B/86 – residenziale di urbanizzazione consolidata, disciplinata dall'art. 71 delle Norme Tecniche Operative.
L'area oggetto di indagine risulta inoltre ricadere all'interno dell'area di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/04, art.142 comma 1, lett. m) – ex art. 28 N.T.A. del PTRC, art.34 N.T.O. *"Zona dell'Agro centuriato Romano".*

F.03 - STORIA DEL FABBRICATO, VERIFICA DI LEGITTIMITA' DI CUI ALLA LEGGE 47/85 REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche, nonché dell'esame della documentazione trasmessa via e-mail dal medesimo Ente in data 13.01.2026 e dal colloquio telefonico intercorso con il personale tecnico comunale finalizzato alla verifica della eventuale sussistenza di ulteriori provvedimenti edilizi afferenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione e alla ricostruzione dell'iter per il rilascio dell'agibilità, si è potuto accertare che le stesse risultano disciplinate ed edificate in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia 53/00 del 30.05.2001 Prot. 10079/00 *"Progetto di n. 4 edifici plurifamigliari nella lottizzazione convenzionata denominata " Cavino" "* (*all.24*)
- Concessione edilizia 53/00/01 Prot. 10079/00 del 20.05.2003 *"Progetto di n. 4 edifici plurifamigliari nella lottizzazione convenzionata denominata " Cavino" (variante parziale a sanatoria alla C.E. 53/00) con parziale cambio d'uso fabbricato "A" da residenziale a studio dentistico"* (*all.16-16a-16b-16c*)
- Denuncia di Inizio attività, D.I.A. 08/03 del 28.05.2003 (*all.25-25a*)
- Permesso di Costruire 53/00/02 Prot. 12506 del 06.02.2004 *"Modifica prospettica palazzina "A" con destinazione residenziale e ambulatorio dentistico (variante C53/00)"* (*all.26*)

Gli immobili in oggetto risultano regolarmente denunciati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni, Comune di San Giorgio delle Pertiche.

Lo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo, non risulta conforme né alle risultanze catastali né alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

L'intero fabbricato e l'immobile in oggetto mancano di agibilità.

All'interno dell'ambiente destinato a ingresso - sala d'attesa è stato realizzato, mediante struttura in cartongesso, un vano di ridotte dimensioni adibito a locale archivio (*difformità urbanistica e catastale*).

Riguardo alla conformazione dell'area cortiliva esterna, pur risultando difforme rispetto allo stato legittimato, non integra una difformità urbanistico–edilizia rilevante, trattandosi di interventi riconducibili all'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.
Per le medesime ragioni non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'area esterna, non determinando le modifiche alcuna variazione della rendita catastale né incidendo sui parametri censuari dell'unità immobiliare.

I – SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E STRAORDINARIE
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

Come da riscontro pervenuto dal Condominio Sba Amministrazioni, e in particolare dall'amministrazione Briani, meglio dettagliato nella documentazione allegata (*all.28*) e nel report analitico relativo agli ultimi tre esercizi condominiali, non risultano insoluti.
Risulta inoltre che tutte le rate sono state regolarmente corrisposte fino a ottobre 2026, con un'anticipazione complessiva pari a € 496,00.

J– VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.
allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

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

J.01- DATI METRICI DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della norma UNI 10750:2005, le superfici vengono considerate nella loro estensione planimetrica complessiva, comprensive degli accessori diretti e al lordo dei muri, secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

La superficie complessiva viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998.

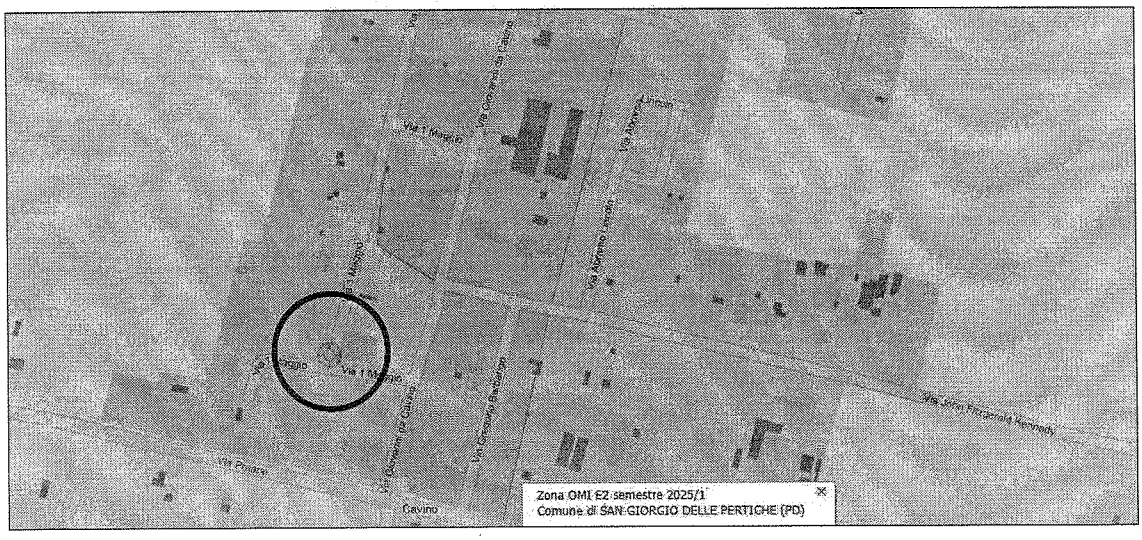
Sulla base dello sviluppo dei calcoli effettuati, si può prevedere quanto segue:

Voce di computo	**Superficie (mq)**	**Coefficiente**	**Superficie utile (mq)**
Area abitabile piano terra	51,00	100%	51,00
Scoperto piano terra	63,28	10%	2,50
		2%	0,76
Box auto	12,62	50%	6,31
Totale superficie commerciale	-	-	**60,57**
Arrotondamento	-	-	**61,00**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pertanto pari a mq 61,00.

Gli immobili oggetto della presente stima risultano ubicati nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, ricadenti in zona OMI E2 – Suburbana, località Cavino.

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433



Estratto GEOPOI zona E2- Destinazione commerciale

Gli immobili ricadono all'interno della destinazione funzionale direzionale / servizi sanitari non censita nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Gli unici immobili comparabili ricadenti nelle categorie censite sono locali commerciali / negozi per i quali, relativamente a quest'area, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valore alcuno.

Stando all'indagine di mercato eseguita, in località Cavino è presente unicamente un locale commerciale in vendita che presenta un valore di mercato 735,00 €/mq; trattasi di locale commerciale di 68,00 mq sito in via Giovanni da Cavino posto in vendita a € 50.000,00.

Nel camposampierese relativamente ad immobili commerciali piccoli di tipo standard (negozi, studi, ambulatori) i valori medi si aggirano tra i 900,00 e i 1.300,00 €/mq, mentre per locali già predisposti come studi medici (relativamente a impianti, antibagno, accessibilità ecc) tra i 1.200,00 e i 1.600,00 €/mq.

Secondo i dati acquisiti dal portale Astalegale.net (*all.29*), non risultano procedure esecutive aventi ad oggetto immobili a destinazione commerciale o studi professionali ubicati nella frazione di Cavino.

L'analisi della documentazione trasmessa evidenzia, tuttavia, la presenza di unità abitative sottoposte a vendita giudiziaria nel periodo compreso tra il 2016 e il 2023, con valori periziali oscillanti tra € 1.100,00/mq e € 700,00/mq. I relativi valori di aggiudicazione

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

risultano espressi in termini di quotazione unitaria e sono compresi tra € 630,00/mq ed € 860,00/mq.

Tutto ciò premesso, facendo propri i dati metrici rilevati e applicando il valore unitario al metro quadrato individuato a seguito dell'attività istruttoria condotta, tenuto conto:

- dell'ubicazione degli immobili;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto urbano;
- delle qualità costruttive del fabbricato;
- del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione;

si procede alla determinazione del valore estimativo adottando il principio di prudenzialità e assumendo quale parametro di riferimento un valore unitario di € 1.400,00/mq.

Tale valore tiene già in debita considerazione i fattori riduttivi derivanti dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, evitando l'influenza di picchi di mercato ingiustificati.

La formula adottata per il calcolo è la seguente:

$$Va = S \times Vum \times K1 \times K3 \times K4 \times K5$$

Va = valore attualeS = superficie commerciale (mq)
Vum = valore unitario medio di mercato
K1 = coefficiente di vetustà, usura, manutenzione
K2 = distributivo, taglio, balconi, presenza ascensore
K3 = posizione, orientamento, affaccio
K4 = efficienza energetica, riscaldamento
K5 = finiture

Sviluppando i calcoli secondo i criteri normativi UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011 e UNI 11558:2014 (punto J.01), si ottiene:

Voce di calcolo	**Valore**
Superficie commerciale	61,00 mq
Valore unitario di riferimento	€ 1.400,00/mq
Deprezzamento stimato (15%) per assenza di vizi	€ 1.190,00/mq
Valore estimativo complessivo	**€ 72.590,00**

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

J.03 – ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Per il ripristino della conformità urbanistico/catastale preventivano circa € 1.354,00 (Euro milletrecentocinquantaquattro/00) arrotondati a € 1.400,00 (euro millequattrocento/00) così suddivisi:

- Domanda agibilità comprensiva di APE .....€ 700,00
- Sanzioni.....€ 154,00
- Demolizioni pareti non regolari all'ingresso.....€ 500,00

Per quanto riguarda la mancata agibilità, a seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche è emerso che, in data 30.07.2003, con determina n. 110 R.G. 275, è stata collaudata la lottizzazione "Cavino". Alla data odierna non risultano pertanto sussistere elementi ostativi al rilascio dell'agibilità, che può essere regolarizzata mediante presentazione tardiva della Segnalazione Certificata di Agibilità, con applicazione della sanzione amministrativa pari al doppio del minimo o a un terzo del massimo, compresa – nei casi previsti dal comma 2 – tra € 77,00 ed € 464,00 ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

J.04 - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Prima Sezione Fallimenti ed Esecuzioni presso la Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15 aprile 2016, è stato chiarito che per le vendite forzate non trova applicazione l'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal:

- D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013 n. 90;
- D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito nella L. 21 febbraio 2014 n. 9.

Tale obbligo è infatti riferibile esclusivamente ai trasferimenti negoziali e contrattuali, e non alle alienazioni derivanti da procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO degli immobili, determinato secondo criteri prudenziali e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, è pari a:

€ 72.590,00 (Euro settantaduemilacinquecentonovanta/00) arrotondata a € 73.000,00 (euro settantatremila/00) cui vanno detratti € 1.400,0 (Euro millequattrocento/00) per il ripristino della conformità urbanistica e catastale e la richiesta dell'agibilità.

Il valore degli immobili oggetto di stima è valutato pari a € 71.600,00 (Euro settantunomilaseicento/00) arrotondato a € 72.000,00 (Euro settantaduemila/00).

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente Consulente, ringraziando per l'incarico conferito, dichiara di aver adempiuto ai compiti assegnati con scrupolo, imparzialità e competenza, e rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale precisazione, chiarimento o integrazione ritenuti opportuni.

Massanzago, 27 Febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

Firmato Da: PAVONI ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49f433