TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

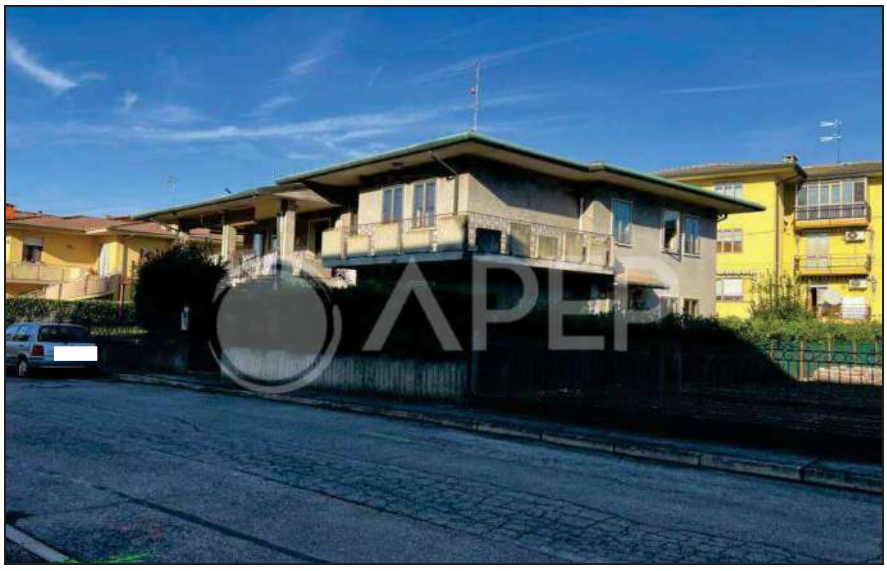
RG. n. 125/2025

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:





C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati n° 7 - 35133 Padova

Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027

recapito mail: vettorepierpaolo@libero.it – pierpaolo.vettore@geopec.it

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'intestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 04.08.2025 nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (*doc. 1);* lo scrivente accettava l'incarico e in data 05.08.2025 prestava giuramento di rito.

BREVI PREMESSE

Dopo aver prestato il Giuramento di rito, aver esaminato la documentazione depositata in atti, compiute le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato, in data 19.11.2025 eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento correnti nel Comune di Candiana (in via dell'Artigianato n. 12/1) e nel Comune di Pontelongo (via Don Luigi Sturzo n. 54/A).

In tale circostanza, lo scrivente CTU, con la fattiva collaborazione degli esecutati, controllava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite, la conformità dello stato dei luoghi con la pratica amministrativa depositata presso i pubblici Uffici e l'effettiva consistenza degli immobili accertandone altresì il loro stato di manutenzione; si procedeva inoltre alla ripresa fotografica del compendio.

RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due differenti compendi ubicati in provincia di Padova l'uno nel Comune di Candiana l'altro nel Comune di Pontelongo; detti beni consistono rispettivamente in un capannone artigianale suddiviso in cinque differenti unità immobiliari (tre unità artigianali, un appartamento ed un garage (Comune di Candiana) e in un fabbricato residenziale unifamiliare (Comune di Pontelongo) con abbinati locali accessori (laboratorio) e garage al piano terra ivi compreso lo scoperto di pertinenza comune che circonda l'intero compendio.



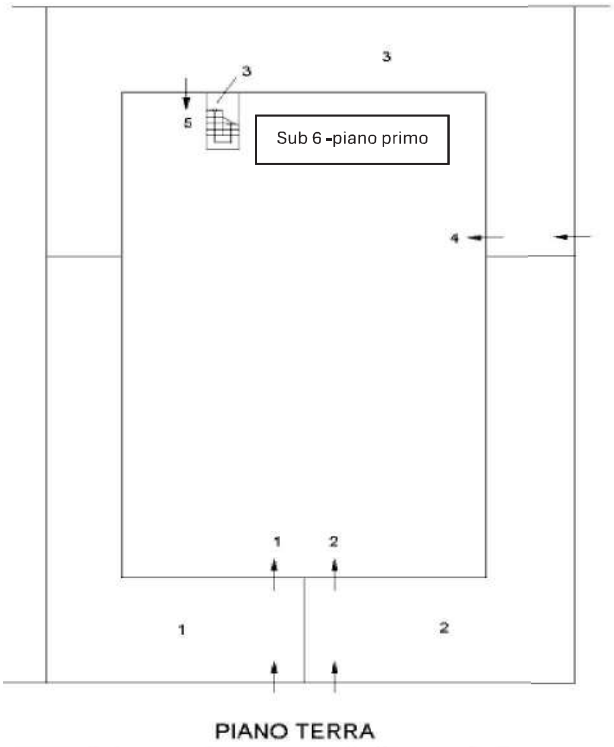
Considerate le sopra esposte circostanze, la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati verranno eseguite dividendo in diversi lotti il compendio ed in particolare, il cespite sito nel comune di Candiana verrà

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

suddiviso in tre lotti ed il cespite sito nel comune di Pontelongo in un unico lotto, così come di seguito meglio rappresentato:

COMPENDIO UBICATO NEL COMUNE DI CANDIANA





PIANO TERRA

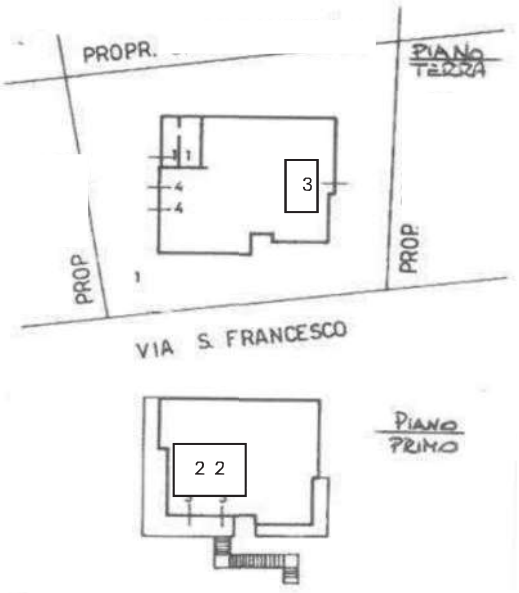
Lotto1 - Capannone artigianale con cortile esclusivo – Foglio 21- Particella 347 - subalterno 1 – piano terra

Lotto 2 - Capannone artigianale con cortile esclusivo – Foglio 21- Particella 347 - subalterno 2 – piano terra

Lotto 3 - Capannone artigianale – Foglio 21 - Particella 347 - subalterno 4 – piano terra e 1
- Abitazione – Foglio 21 - Particella 347 - subalterno 6 – piano 1
- Garage al piano terra – Foglio 21 - Particella 347 - subalterno 5 – piano terra
- Cortile e vano scale comuni (BCNC.) – Foglio 21 - Particella 347 - subalterno 6 – piano terra e 1

COMPENDIO UBICATO NEL COMUNE DI PONTELONGO Lotto 4





- Abitazione – Foglio 8 – Particella 671 - subalterno 3 - piano terra
- Garage – Foglio 8 - Particella 671 - subalterno 4 - piano terra
- Laboratorio – Foglio 8 - Particella 671 - subalterno 2 - piano primo
- Vani tecnici e cortile (BCNC) – Foglio 8 - Particella 671 - subalterno 1 - piano terra

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

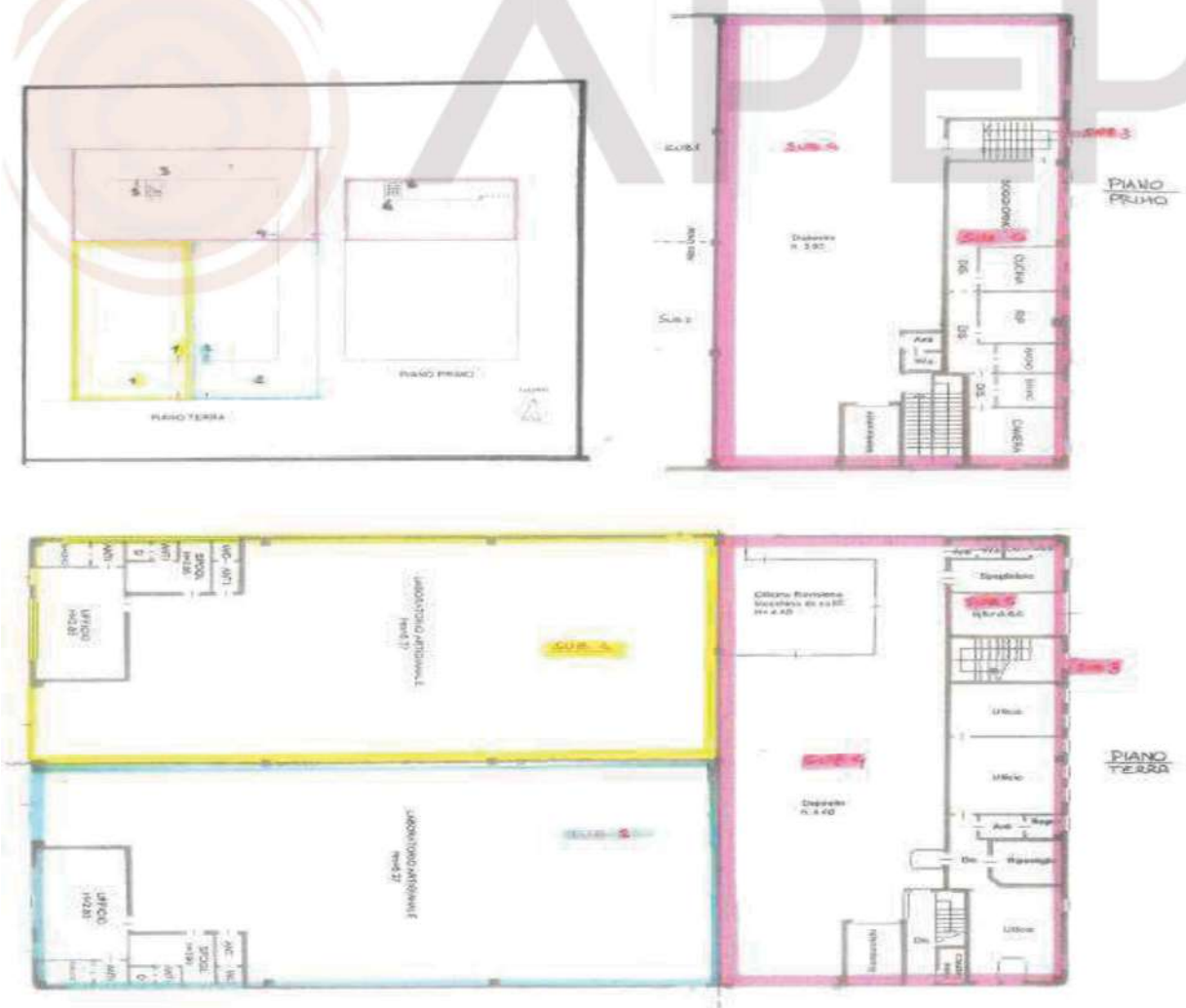
COMPENDIO UBICATO NEL COMUNE DI CANDIANA – lotti 1 – 2 - 3

Ubicati in provincia di Padova nel comune di Candiana, in via dell'Artigianato n. 12, in ambito urbanistico a vocazione artigianale/produttiva, gli immobili oggetto di pignoramento (lotti 1-2-3) consistono in un fabbricato artigianale suddiviso in 5 distinte unità consistenti in tre capannoni un appartamento ed un garage;





Come si evince dallo schema di seguito riportato, due capannoni (Lotto 1 e 2) risultano completamente indipendenti mentre il terzo capannone risulta avere delle promiscuità con l'appartamento ed il suo garage di pertinenza (lotto 3);



Tale circostanza ha indotto lo scrivente a dipartire il compendio in tre distinti lotti che di seguito si descrivono.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

LOTTO 1

Posto a sud ovest del fabbricato, l'immobile costituente il lotto 1 è accessibile direttamente dalla pubblica via praticando i comodi accessi carrabile e pedonale che conducono ad un ampio scoperto di proprietà esclusiva, complementarmente pavimentato e praticabile anche da veicoli pesanti e di notevoli dimensioni.



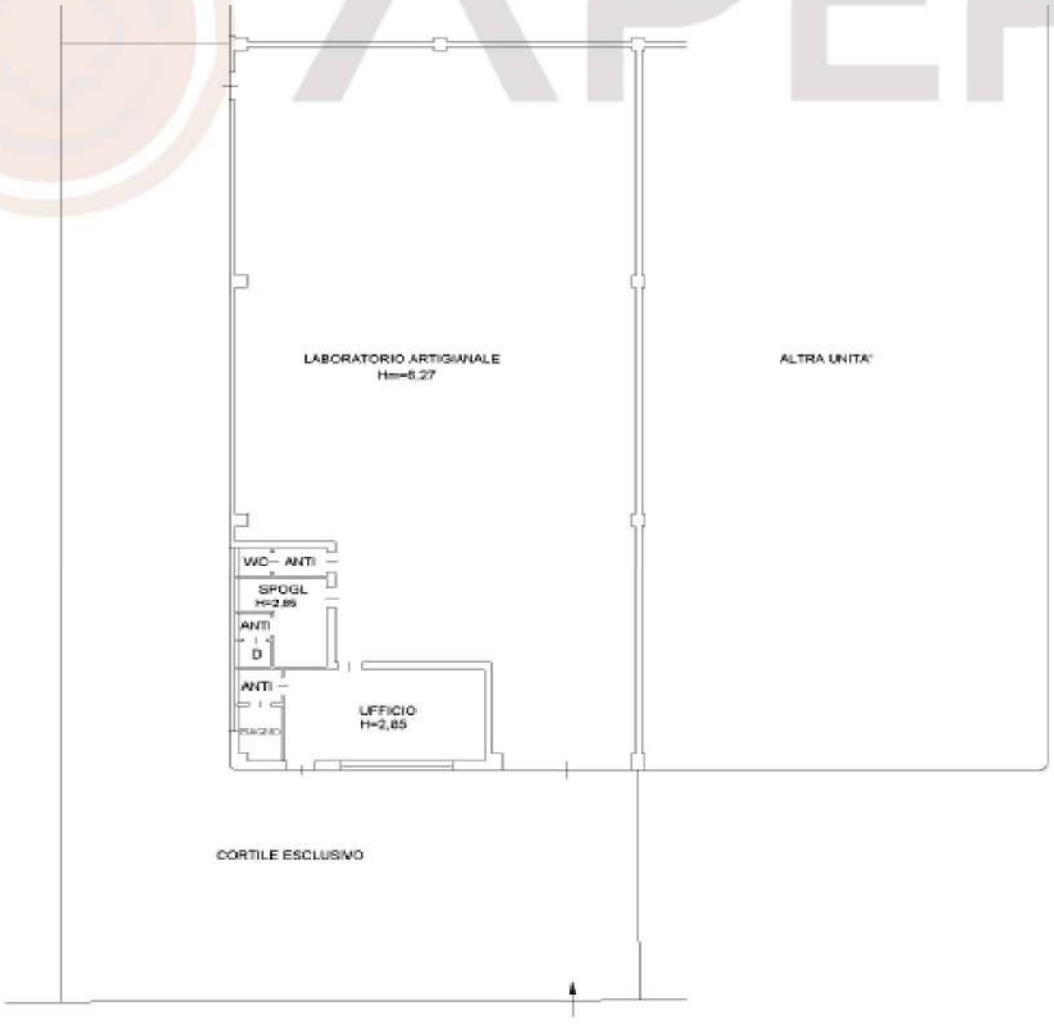
prospetto sud



prospetto ovest

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e pareti verticali prefabbricate in cemento con finiture prefinite; la copertura è piana e costituita da solaio prefabbricato in cemento.

I serramenti sono in vetro e metallo tipici dei fabbricati artigianali; al piano terra le finestre sono dotate di inferiate di sicurezza.



Come si evince dallo schema su riportato, dallo scoperto antistante il capannone che si diparte dalla pubblica

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

via, è possibile accedere all'interno dell'immobile, a piedi praticando la zona uffici e con i veicoli dall'ampio portone carrabile dotato di comando automatizzato.
La zona Ufficio è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile, e dall'ampia finestratura che consente un'ottima illuminazione e areazione naturale dei locali.


ZONA UFFICIO


ZONA SPOGLIATOI /WC.

Dalla zona ufficio di altezza utile pari a 2,65 m, dotata di bagno e antibagno, è possibile accedere direttamente al laboratorio artigianale di altezza pari a 6,27 m. e ai bagni e spogliatoi a servizio del medesimo.





Come si evince dalle immagini su riportate l'immobile è ben rifinito, pavimentato in tutte le sue parti (in cemento di tipo industriale nella zona artigianale), tinteggiato e ottimamente illuminato e aerato.

STATO DI MANUTENZIONE
L'immobile è in buono stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi di natura straordinaria; alla data del sopralluogo i locali si presentavano puliti e dignitosamente condotti.

IMPIANTI TECNOLOGICI
Gli impianti sono indipendenti e perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE
La superficie degli immobili è stata desunta dalla lettura delle planimetrie di progetto opportunamente verificate in sede di sopralluogo, sulla base delle quali si è potuto constatare che la superficie netta della zona artigianale è di 397 mq. oltre alla superficie della zona Uffici e servizi di 52 mq. e all'area scoperta di 400 mq. .
Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione della superficie commerciale (capitolo: Determinazione Valore immobili pignorati) utilizzata per la valutazione degli immobili.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 04 – 05 - 06):
Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589)
Catasto Terreni: Foglio 21 – particella 347 – Ente Urbano di 2883 mq.



Catasto Fabbricati:
Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589)
Foglio 21- Particella 347 - **sub 1** - categoria D/7 – Rendita €. 2.278,00 - indirizzo: viale Dell'Artigianato - piano T
beni intestati a ditta: - Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini: L'immobile confina a sud con la pubblica via, a nord ed est con altre unità immobiliari intestate a stessa ditta ed individuate rispettivamente con i numeri di subalterno 4 e 2 e ad ovest con la particella catastale (catasto terreni) n. 515.

PROVENIENZA DEI BENI (doc. 03):
L'immobile oggetto di stima è intestato a ditta
è pervenuto all'intestataria in forza dell'atto di compravendita del 09.05.2016 a rogito del Zecchinato Gallo di Padova, di cui al repertorio n. 3.091 - raccolta n. 2.370, atto trascritto a Padova in data 17.05.2016 ai numeri 16092 di Registro Generale e n. 10242 di Registro Particolare.

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) **è conforme** agli identificativi e alle planimetrie catastali

c. I beni pignorati sono parzialmente occupati (per 150 mq.) da ditta con titolo di locazione datato 31.08.2013 e contratto tra la su menzionata ditta (sub conduttrice) e la ditta (locataria) - contratto di locazione registrato il 18/05/2015, id. telematico , per il quale, pur essendo stata comunicata la proroga fino al 30/04/2027, non è mai stato comunicato all'agenzia delle entrate il subentro della ditta pur sussistendo raccomandata inviata dall'attuale intestataria (ditta esecutata) alla ditta conduttrice (all. doc. 12). Sulla base di tale contratto, di durata di sei anni (dal 04.05.2015 al 31.01.2021) rinnovabile di altri sei (dal 31.01.2021 al 30.01.2027) veniva concesso in locazione una porzione di mq. 150 del sub. 1, stabilendo un canone annuo di 4.620 €. da corrispondere in rate mensili di 385 €.; ciò detto, sulla base dell'indagine di

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

mercato condotta e dopo aver consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), emerge che il valore di locazione unitario per beni similari, varia, da un minimo di 1,6 €/mq ad un massimo di €/mq 2,0 (doc. 14).
Considerata la tipologia degli immobili, la loro ubicazione, la promiscuità con altre porzioni di fabbricato e considerata la superficie locata (solo parte dell'immobile) pari a 150 mq., si ritiene congruo un valore unitario di locazione di 2 €./mq. da cui si desume un giusto canone di locazione mensile di 300,00 €. (mq. 150 x 2 €./mq.= 300 €/mese) pari ad un canone annuo di 3.600 €.
In merito alla congruità del canone convenuto, in capo all'opponibilità (art. 2923 c.c.), per essere ritenuto opponibile all'aggiudicatario, non deve essere inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, ma giacché il canone convenuto (€. 4.620 annui) è già superiore al giusto canone calcolato (€. 3.600), quanto stipulato nel contratto di locazione è da ritenere congruo in capo all'opponibilità per quanto riferito al prezzo stipulato in contratto.
Quanto alla legittimità del contratto di locazione, lo scrivente non può che richiamare quanto dedotto dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che evidenzia che "pur essendo stata comunicata la proroga fino al 30/04/2027, non è mai stato comunicato il subentro della ditta " quindi rimettendo la decisione in merito alla validità contrattuale, al Giudizio dell'Onorevole Giudice del procedimento.

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

e. ***ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio*** (doc. 02)
Dalla certificazione prodotta dall'esecutante e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si ricava che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 30860 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Repertorio 23531/5155 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)
- ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 15185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 816/13 del 03/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)
- ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 16094 Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Repertorio 3092/2371 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 551 del 13/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 18589 Registro Generale 26607 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2969 del 27/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f. ***REGOLARITÀ URBANISTICA*** (doc. 08)
Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia n. 30-01 del 27.09.2001
- DIA 03.34 prot. 6558 del 17.11.2003 (Variante a Conc. Ed. 30-01)
- Agibilità a concessione edilizia n. 30-01 del 10.12.2003
- SCIA - Pratica n 01452770306-11042016-1834

Difformità/Abusi Edilizi: Lo stato dei luoghi è regolare e conforme alle pratiche edilizie depositate e rilasciate dall'amministrazione Comunale di appartenenza.

h. Nessuna opera abusiva da sanare

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

DETERMINAZIONE VALORE DEL LOTTO

Criterio di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valutation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato immobiliare, basato sul confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparizione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificata in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite è di 483,80 mq. e che il medesimo risulta in normale stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 09)

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili di comparazione di tipologia simile al subjet, trattati commercialmente di recente (non più di due anni), le cui caratteristiche verranno messe a confronto con quelle dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di determinarne il prezzo di mercato; in particolare:

- Capannone artigianale di 1011 mq. commerciali, usato, in discrete condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 5000 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 190.000 €. (fonte – atto notarile del 18.09.2024)
- Capannone artigianale di 2893 mq. commerciali, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 4500 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 461.000 €. (fonte – atto notarile del 23.02.2024)
- Capannone artigianale di 1000 mq. commerciali, usato, in ormali condizioni di manutenzione, ubicato in via Artigianato (a circa 300 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 380.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 04.12.2025)

Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare da cui:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Bagnoli di sopra	Bagnoli di sopra	via dell'Artigianato	via Artigiano	Via
Distanza dal soggetto di stima	5000	4500	300	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	----
Prezzo rilevato	190.000,00	461.000,00	380.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	16	11	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	6,00%	----------	%
Prezzo adottato	**190.000,00**	**461.000,00**	**357.200,00**	----------	Euro
Superficie ragguagliata	**900,00**	**2.700,00**	**1.000,00**	**397,00**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori	**90,00**	**170,00**		**52,00**	mq.
Superficie giardino	**300,00**	**400,00**	**1.000,00**	**400,00**	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto			**10**		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**2**	**4**	**3**	**1**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1-scadente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottir	**2**	**3**	**3**	**3**	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**1**	**1**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**-2**	**-3**	**3**	**0**	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,50%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		0,90
giardino		0,10
autorimessa		
Giardino (€./mq.)		20,00
Posto auto (€./cad.)		1.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	23
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		7,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	1.011,00	Prezzo marginale	€ 187,93		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	2.893,00	Prezzo marginale	€ 159,35	Prezzo marginale assunt	€ 159,35
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	1.100,00	Prezzo marginale	€ 324,73		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	483,80				

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-237,50	-576,25	-446,50
Superficie ragguagliata	159,35	159,35	159,35
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	143,42	143,42	143,42
Giardino	20,00	20,00	20,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Servizi igienici	5.400,00	5.400,00	5.400,00
Livello di piano	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Qualità	13.300,00	32.270,00	25.004,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	190.000,00	461.000,00	357.200,00
Data	3.800,00	6.338,75	446,50
Superficie ragguagliata	-80.153,13	-366.983,41	-96.088,14
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	-5.449,78	-16.922,99	7.457,59
Giardino	2.000,00	0,00	-12.000,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	-10.000,00
Servizi igienici	-5.400,00	-16.200,00	-10.800,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	0,00	0,00
Zona	-1.900,00	-4.610,00	0,00
Qualità	26.600,00	96.810,00	-75.012,00
Prezzo corretto (€.)	**159.497,10**	**159.432,36**	**161.203,94**

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 160.044

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia, per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti **divergenza % media assoluta** ((Vmax - Vmin) / Vmin) x 100	**1,11 %**	**errore < 6%** **accettabile**

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano sostanzialmente in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – doc. 14), e in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (160.044 €. – 10%), il valore del cespite oggetto di pignoramento è di

144.000 €.

(*centoquarantaquattro mila euro*)

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

LOTTO 2

Posto a sud est del fabbricato, l'immobile costituente il lotto 2, (gemello speculare del lotto 1) è accessibile direttamente dalla pubblica via praticando i comodi accessi carrabile e pedonale che conducono ad un ampio scoperto di proprietà esclusiva, complementarmente pavimentato e praticabile anche da veicoli pesanti e di notevoli dimensioni.



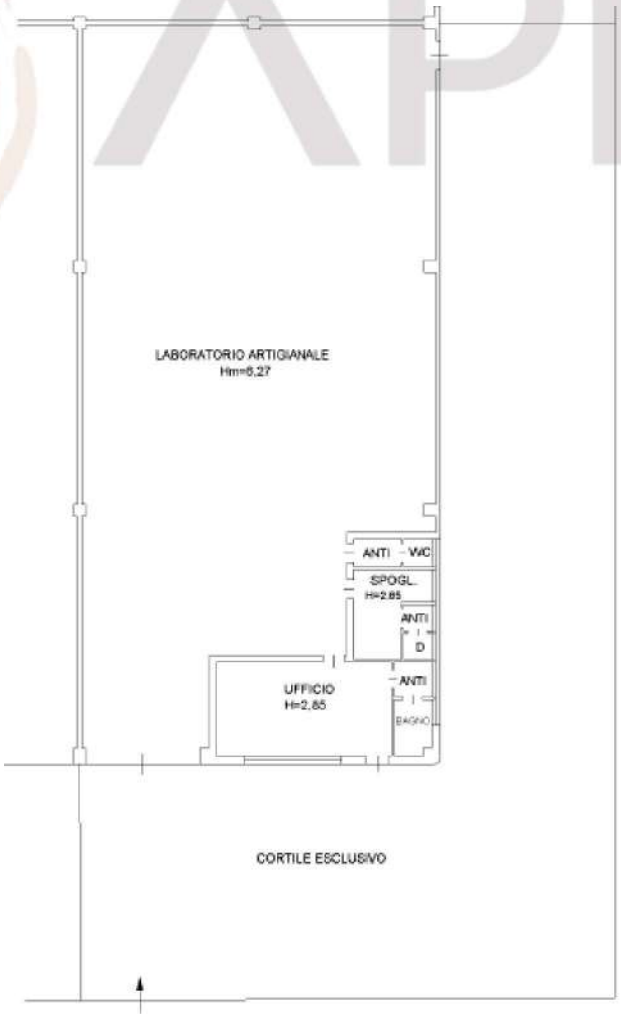
Prospetto sud



Prospetto est

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e pareti verticali prefabbricate in cemento con finiture prefinite; la copertura è piana e costituita da solaio prefabbricato in cemento.

I serramenti sono in vetro e metallo tipici dei fabbricati artigianali; al piano terra le finestre sono dotate di inferiate di sicurezza.



Come si evince dallo schema su riportato, dallo scoperto antistante il capannone che si diparte dalla pubblica

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

via, è possibile accedere all'interno dell'immobile, a piedi praticando la zona uffici e con i veicoli dall'ampio portone carrabile dotato di comando automatizzato.
La zona Ufficio è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile, e dall'ampia finestratura che consente un'ottima illuminazione e areazione naturale dei locali.




Dalla zona ufficio di altezza utile pari a 2,65 m, dotata di bagno e antibagno, è possibile accedere direttamente al laboratorio artigianale di altezza pari a 6,27 m.;




Il laboratorio è dotato di servizi e igienici e spogliatoi comodi e funzionali.




Come si evince dalle immagini su riportate l'immobile è ben rifinito, pavimentato in tutte le sue parti (in cemento al quarzo di tipo industriale nella zona artigianale), tinteggiato e ottimamente illuminato e aerato.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in normale stato di manutenzione; necessita di ordinaria dipintura e stuccatura di alcuni segni di assestamento sulle pareti; all'interno del capannone, in corrispondenza del tetto sul versante est, si evincono alcune tracce di infiltrazioni apparentemente datate. I bagni presentano il distacco di alcuni rivestimenti dalle pareti.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia.

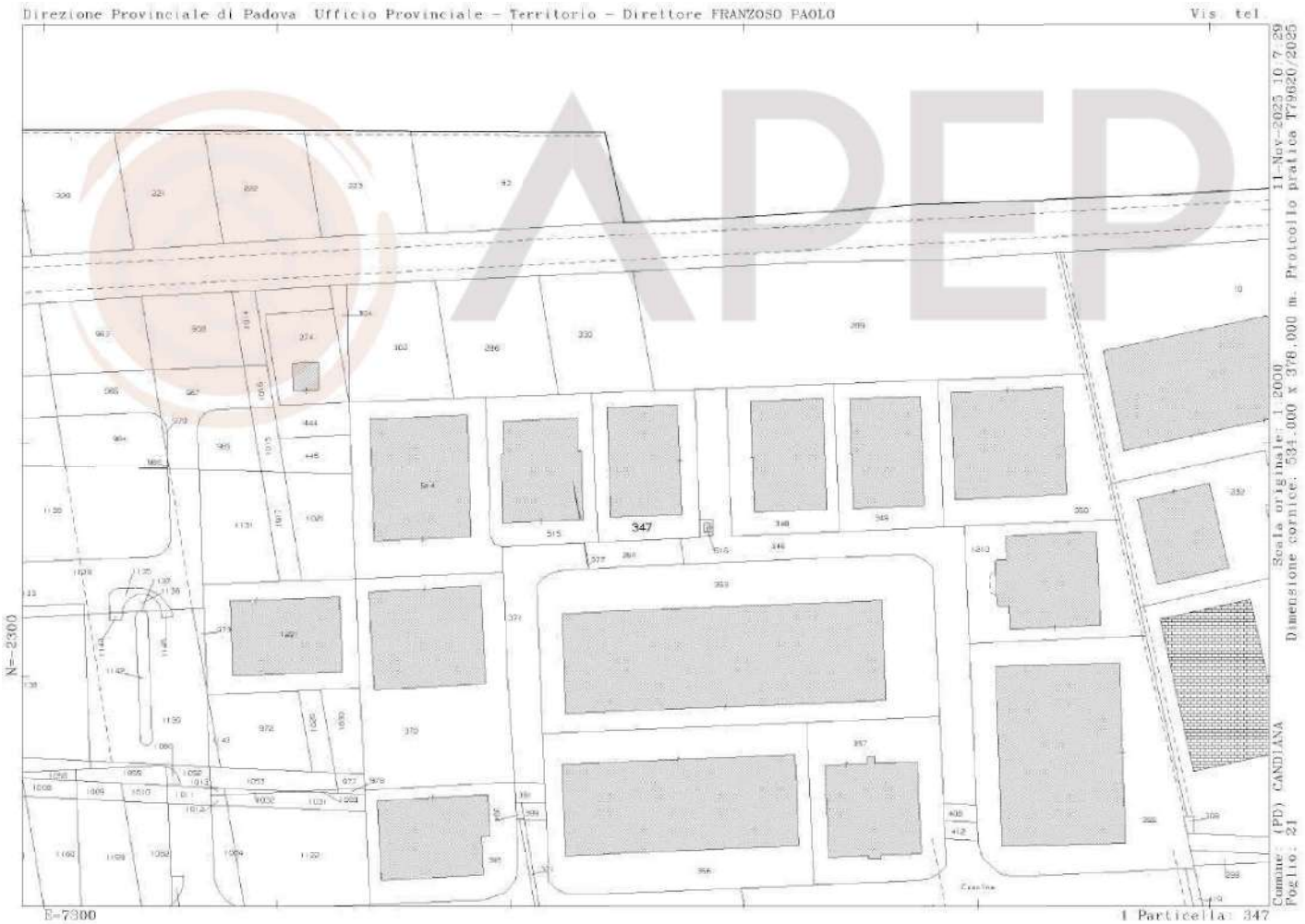
DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La superficie degli immobili è stata desunta dalla lettura delle planimetrie di progetto opportunamente verificate in sede di sopralluogo, sulla base delle quali si è potuto constatare che la superficie netta della zona artigianale è di 397 mq. oltre alla superficie della zona Uffici e servizi di 52 mq. e all'area scoperta di 460 mq. .
Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione della superficie commerciale (capitolo: Determinazione Valore immobili pignorati) utilizzata per la valutazione degli immobili.

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 04 – 05 - 07):

Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589) -

Catasto Terreni: Foglio 21 – particella 347 – Ente Urbano di 2883 mq.



Catasto Fabbricati:

Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589)

Foglio 21- Particella 347 - **sub 2 -** categoria D/7 – Rendita €. 2.302,00 - indirizzo: viale Dell'Artigianato - piano T

beni intestati a ditta: Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini: L'immobile confina a sud ed est con la pubblica via, a nord ed ovest con altre unità immobiliari intestate a stessa ditta ed individuate rispettivamente con i numeri di subalterno 4 e 1.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

PROVENIENZA DEI BENI (doc. 03):
L'immobile oggetto di stima è intestato a ditta è pervenuto all'intestataria in forza dell'atto di compravendita del 09.05.2016 a rogito del Zecchinato Gallo di Padova, di cui al repertorio n. 3.091 - raccolta n. 2.370, atto trascritto a Padova in data 17.05.2016 ai numeri 16092 di Registro Generale e n. 10242 di Registro Particolare.

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) **è conforme** agli identificativi e alle planimetrie catastali

c. I beni pignorati risultano occupati da ditta con contratto di locazione formalizzato tra e , registrato il 28/10/2013, id. telematico , per il quale era stato comunicato il subentro della " ", ma per il quale non è mai stata comunicata l'eventuale proroga, risultando, in tal modo, "fermo" al 30/09/20219 (all. doc. 12).
Sulla base di tale contratto, veniva concesso in locazione l'intero immobile oggetto di pignoramento (Comune di Candiana - Fg. 21 - Part. 347 – Sub. 2), stabilendo un canone d'affitto annuo di 12.000 €. da corrispondere in rate mensili di 1.000 €. da aggiornare sulla base delle variazioni ISTAT a decorrere dal secondo anno; ciò detto, sulla base dell'indagine di mercato condotta e dopo aver consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), emerge che il valore di locazione unitario per beni similari, varia, da un minimo di 1,6 €/mq ad un massimo di €/mq 2,0 (doc. 14).
Considerata la tipologia degli immobili, la loro ubicazione, e la loro consistenza (pari a 489.80 mq.) si ritiene congruo un valore unitario di locazione di 2 €./mq. da cui si desume un giusto canone di locazione mensile di 979.60 €. (mq. 489.80 x 2 €./mq.= 979,60 €/mese) pari ad un canone annuo di 11.755,20 €.
In merito alla congruità del canone convenuto, in capo all'opponibilità (art. 2923 c.c.), per essere ritenuto opponibile all'aggiudicatario, non deve essere inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, ma giacché il canone convenuto (€. 12.000 annui) è già superiore al giusto canone calcolato (€. 11.755,20), quanto stipulato nel contratto di locazione è da ritenere **congruo in capo all'opponibilità** per quanto riferito al prezzo concordato. In merito alla legittimità del contratto di locazione, lo scrivente non può che richiamare quanto dedotto dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che evidenzia *"... era stato comunicato il subentro della ma non è mai stata comunicata l'eventuale proroga, risultando, in tal modo, "fermo" al 30/09/20219"* rimettendo la decisione in merito alla validità contrattuale, al Giudizio dell'Onorevole Giudice .

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

e. ***ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio*** (doc. 02)
Dalla certificazione prodotta dall'esecutante e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si ricava che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 30860 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Repertorio 23531/5155 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 15185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 816/13 del 03/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 16094 Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Repertorio 3092/2371 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 551 del 13/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 18589 Registro Generale 26607 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2969 del 27/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

f. ***REGOLARITÀ URBANISTICA*** (doc. 08)

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 30-01 del 27.09.2001
- DIA 03.34 prot. 6558 del 17.11.2003 (Variante a Conc. Ed. 30-01)
- Agibilità a concessione edilizia n. 30-01 del 10.12.2003
- SCIA - Pratica n 01452770306-11042016-1834

Difformità/Abusi Edilizi: Lo stato dei luoghi è regolare e conforme alle pratiche edilizie depositate e rilasciate dall'amministrazione Comunale di appartenenza.

h. Nessuna opera abusiva da sanare

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO

Criterio di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valutation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato immobiliare, basato sul confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparizione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificata in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite è di 489,80 mq. e che il medesimo risulta in normale stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 09)

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili di comparazione di tipologia simile al subjet, trattati commercialmente di recente (non più di due anni), le cui caratteristiche verranno messe a confronto con quelle dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di determinarne il prezzo di mercato; in particolare:

- Capannone artigianale di 1011 mq. commerciali, usato, in discrete condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 5000 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 190.000 €. (fonte – atto notarile del 18.09.2024)
- Capannone artigianale di 2893 mq. commerciali, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 4500 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 461.000 €. (fonte – atto notarile del 23.02.2024)
- Capannone artigianale di 1000 mq. commerciali, usato, in ormali condizioni di manutenzione, ubicato in via Artigianato (a circa 300 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 380.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 04.12.2025)

Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Bagnoli di sopra	Bagnoli di sopra	via dell'Artigianato	via Artigiano	Via
Distanza dal soggetto di stima	5000	4500	300	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	-----
Prezzo rilevato	190.000,00	461.000,00	380.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	----------	-----
Data (mesi dal rilevamento)	16	11	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	6,00%	----------	%
Prezzo adottato	**190.000,00**	**461.000,00**	**357.200,00**	----------	Euro
Superficie ragguagliata	**900,00**	**2.700,00**	**1.000,00**	**397,00**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori	**90,00**	**170,00**		**52,00**	mq.
Superficie giardino	**300,00**	**400,00**	**1.000,00**	**460,00**	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto			**10**		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**2**	**4**	**3**	**1**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1-scadente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottir	**2**	**3**	**3**	**3**	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**1**	**1**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**-2**	**-3**	**3**	**0**	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		**1,50%**
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		**0,90**
giardino		**0,10**
autorimessa		
Giardino (€./mq.)		**20,00**
Posto auto (€./cad.)		**1.000,00**
Livello di piano - saggio di incremento (%)		**1,00%**
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	**10.000,00**
	vetustà dei servizi igienici (anni)	**23**
	vita utile di un servizio igienico (anni)	**50**
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	**30.000,00**
Zona - saggio di incremento (%)		**1,00%**
Qualità - saggio di incremento (%)		**7,00%**

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	1.011,00	Prezzo marginale	€ 187,93		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	2.893,00	Prezzo marginale	€ 159,35	**Prezzo marginale assun**	**€ 159,35**
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	1.100,00	Prezzo marginale	€ 324,73		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	489,80				

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra cui il

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-237,50	-576,25	-446,50
Superficie ragguagliata	159,35	159,35	159,35
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	143,42	143,42	143,42
Giardino	20,00	20,00	20,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Servizi igienici	5.400,00	5.400,00	5.400,00
Livello di piano	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Qualità	13.300,00	32.270,00	25.004,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	190.000,00	461.000,00	357.200,00
Data	3.800,00	6.338,75	446,50
Superficie ragguagliata	-80.153,13	-366.983,41	-96.088,14
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	-5.449,78	-16.922,99	7.457,59
Giardino	3.200,00	1.200,00	-10.800,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	-10.000,00
Servizi igienici	-5.400,00	-16.200,00	-10.800,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	0,00	0,00
Zona	-1.900,00	-4.610,00	0,00
Qualità	26.600,00	96.810,00	-75.012,00
Prezzo corretto (€.)	**160.697,10**	**160.632,36**	**162.403,94**

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 161.244

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia, per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti **divergenza % media assoluta** ((Vmax - Vmin) / Vmin) x 100	**1,10 %**	**errore < 6%** **accettabile**

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano sostanzialmente in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – doc. 14), e in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (161.244 €. – 10%), il valore del cespite oggetto di pignoramento è di

145.000 €.

(*centoquarantacinque mila euro***)**

LOTTO 3

Posto a sud est del fabbricato, gli immobili costituenti il lotto 3, consistono in un capannone artigianale di due piani fuori terra (terra e primo – sub. 4), in un appartamento con garage (funzionali all'attività lavorativa del capannone - abitazione custode - sub. 6 e 5) e nell'ampio scoperto di pertinenza esclusiva a servizio dei fabbricati; l'immobile è accessibile direttamente dalla pubblica via praticando i comodi accessi carrabile e pedonale che conducono allo scoperto di pertinenza che si presenta complementarmente pavimentato e praticabile anche da veicoli pesanti e di notevoli dimensioni.



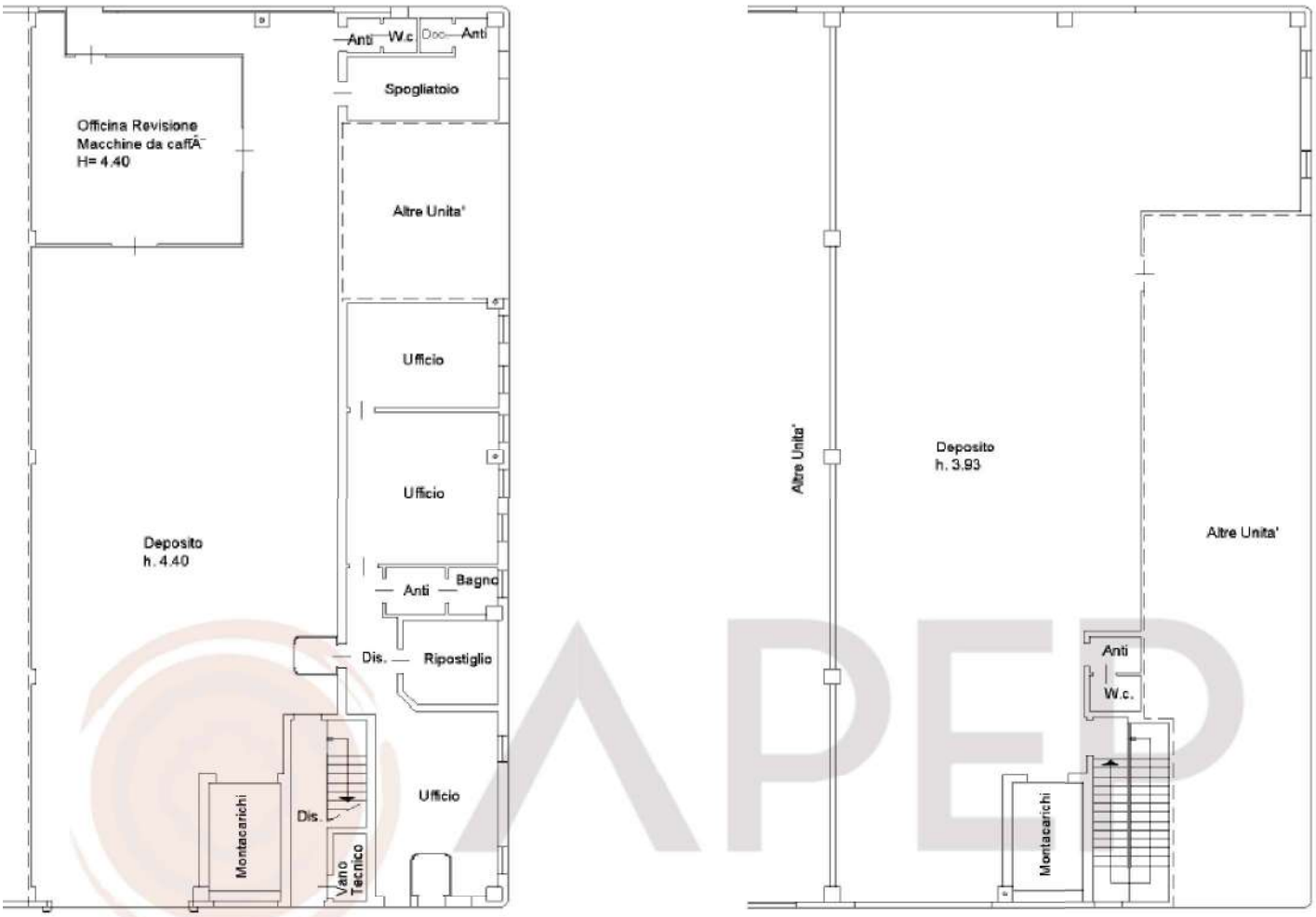


Il fabbricato è di forma sobria e lineare, ha struttura in cemento armato, pareti verticali prefabbricate in cemento e finiture prefinite; la copertura è piana e costituita da solaio prefabbricato in cemento precompresso. I serramenti sono in vetro e metallo tipici dei fabbricati artigianali; al piano terra le finestre sono dotate di inferiate di sicurezza.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

Immobile Artigianale

Come si evince dallo schema di seguito riportato, dallo scoperto antistante il capannone è possibile accedere al piano terra dell'immobile artigianale, praticando a piedi la zona uffici e con i veicoli dall'ampio portone carrabile che consente di entrare nella zona operativa (deposito officina revisioni);



Il piano primo della zona artigianale è invece praticabile tramite la scala interna a ridosso dell'ingresso, dal montacarichi ubicato nel vano deposito o da un'ulteriore scala a servizio altresì dell'unità abitativa che di seguito si andrà a descrivere.

La zona operativa destinata a deposito officina revisioni è caratterizzata da un'altezza utile di 4,40 m., pavimento in battuta e da pareti e soffitti finiti e tinteggiati al civile;





Lo zona operativa del capannone è servita da una zona Officina per la revisione macchine ed è costituita da pareti prefabbricate in vetro e alluminio; fa parte della zona operativa un locale destinato a spogliatoio, doccia

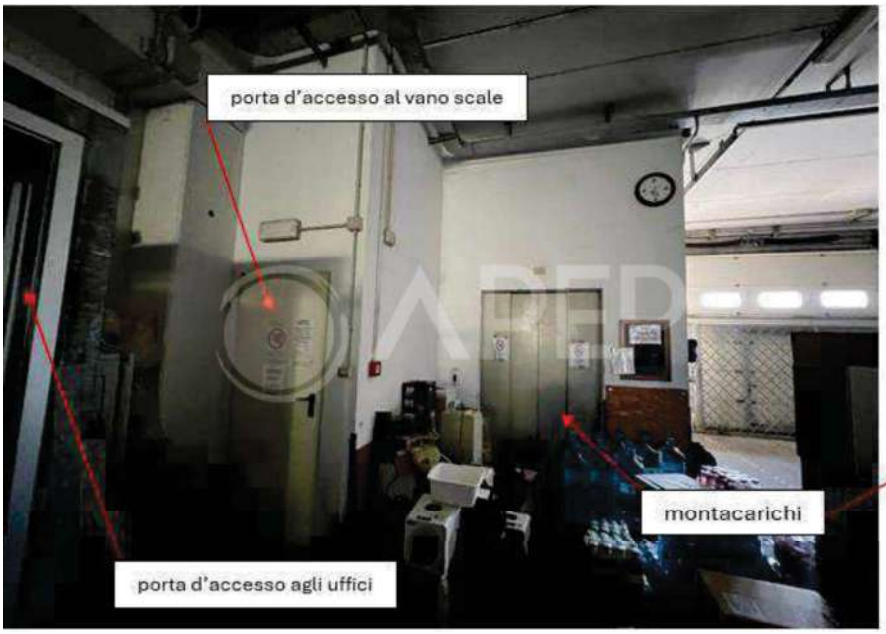
Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

e wc.; detti locali sono ben finiti e mantenuti.



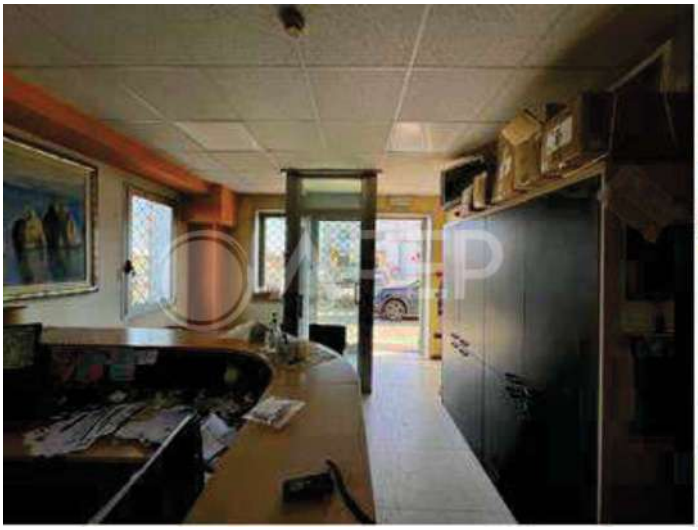
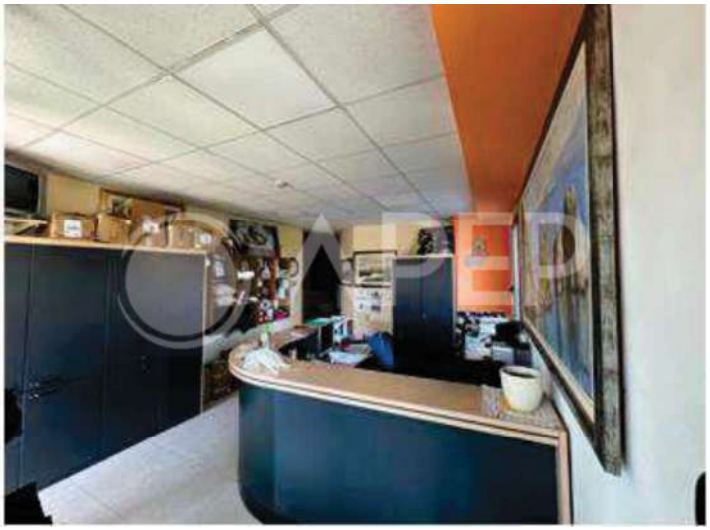


Come si evince dalle riprese fotografiche che seguono, dalla zona operativa dell'immobile è possibile accedere o alla zona uffici o al disbrigo scale che permette di salire al piano superiore del capannone accessibile altresì dal montacarichi di servizio.





Al piano terra, come anzidetto, è ubicata la zona uffici, caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile, e dall'ampia finestratura che consente un'ottima illuminazione e areazione naturale dei locali.

Detta porzione di fabbricato, di altezza utile pari a 2,85 m, è composta da tre locali principali (uffici) e da un

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

disbrigo dal quale è possibile accedere ad un ampio ripostiglio (attrezzato come caveau valori) e al bagno.


RIPRESA TIPO ZONA UFFICI


RIPRESA CAVO' (ripostiglio)


RIPRESA TIPO ZONA UFFICI


RIPRESA TIPO DEL BAGNO UFFICI

Come su descritto l'accesso al magazzino ubicato al piano primo avviene o praticando una scala interna di servizio o utilizzando il montacarichi;


DISBRIGO VANO SCALE


SCALA D'ACCESSO AL PIANO PRIMO

Dalla scala interna si raggiunge direttamente il deposito del piano primo, caratterizzato da un'altezza utile di

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

3.93 m. e dall'ampia finestratura che consente un'ottima illuminazione e aerazione naturale dei locali.





Il magazzino è pavimentato in battuta di cemento e le pareti sono intonacate e finite al civile; anche il piano primo è servito da piccolo locale destinato a bagno; sopra un volume tecnico dell'edificio, nel sottotetto, è stata recuperata una zona ripostiglio-archivio, accessibile da una scaletta metallica non strutturale.



Come si evince dalle immagini su riportate l'immobile è ben rifinito, pavimentato in tutte le sue parti, tinteggiato e ottimamente illuminato e areato.

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in normale stato di manutenzione; necessita di ordinaria dipintura e stuccatura di alcuni segni di assestamento sulle pareti; all'interno del capannone, in corrispondenza del tetto, si evincono alcune tracce di infiltrazioni dal tetto apparentemente datate ma da verificare.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La superficie degli immobili è stata desunta dalla lettura delle planimetrie di progetto opportunamente verificate in sede di sopralluogo, sulla base delle quali si è potuto constatare che la superficie netta della zona artigianale (piano terra e primo) è di 587.85 mq. oltre alla superficie destinata ad uffici e servizi che è di complessivi 116.43 mq.; l'area scoperta sviluppa una superficie di 597.66 mq. .

Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione della superficie commerciale (capitolo: Determinazione Valore immobili pignorati), utilizzata per la valutazione degli immobili.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 04 – 05 - 08):

Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589) -

Catasto Terreni: Foglio 21 – particella 347 – Ente Urbano di 2883 mq.



Catasto Fabbricati:

Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589)

Foglio 21- Part. 347

sub. 3 - Bene Comune Non Censibile (cortile e vano scala) comune ai sub. 4 , 5 e 6

sub. 4 – Cat. D/8 **–** Rendita €. 4.810,00 **-** indirizzo: viale Dell'Artigianato n. 12/1 **-** piano T**-**1

beni intestati a ditta: - Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini: L'immobile confina a sud con la pubblica via, a nord con le particelle (catasto terreni) n. 330 e 289 ad ovest con la particella catastale 515 e a sud con altre unità immobiliari intestate a stessa ditta ed individuate rispettivamente con i numeri di subalterno 1 e 2 (catasto fabbricati **–** lotti 1 e 2).

PROVENIENZA DEI BENI (doc. 03):

L'immobile oggetto di stima è intestato a ditta è pervenuto all'intestataria in forza dell'atto di compravendita del 09.05.2016 a rogito del Zecchinato Gallo di Padova, di cui al repertorio n. 3.091 - raccolta n. 2.370, atto trascritto a Padova in data 17.05.2016 ai numeri 16092 di Registro Generale e n. 10242 di Registro Particolare.

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) **è conforme** agli identificativi e alle planimetrie catastali

c. I beni pignorati risultano occupati dalla ditta Esecutata

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

e. ***ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio*** (doc. 02)

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si ricava che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 30860 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Repertorio 23531/5155 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 15185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 816/13 del 03/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 16094 Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Repertorio 3092/2371 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 551 del 13/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 18589 Registro Generale 26607 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 2969 del 27/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f. ***REGOLARITÀ URBANISTICA*** (doc. 08)

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 30-01 del 27.09.2001
- DIA 03.34 prot. 6558 del 17.11.2003 (Variante a Conc. Ed. 30-01)
- Agibilità a concessione edilizia n. 30-01 del 10.12.2003
- SCIA - Pratica n 01452770306-11042016-1834

Difformità/Abusi Edilizi: Lo stato dei luoghi è regolare e conforme alle pratiche edilizie depositate e rilasciate dall'amministrazione Comunale di appartenenza.

h. Nessuna opera abusiva da sanare;

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei;

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.

DETERMINAZIONE VALORE FABBRICATO ARTIGIANLE

Criterio di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valutation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato immobiliare basato sul confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables), contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparizione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificata in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite è di 764,05 mq. e che il medesimo risulta in normale stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 09)

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili di comparazione di tipologia simile al subjet, trattati commercialmente di recente (non più di due anni), le cui caratteristiche verranno messe a confronto con quelle dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di determinarne il prezzo di mercato; in particolare:

- Capannone artigianale di 1011 mq. commerciali, usato, in discrete condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 5000 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 190.000 €. (fonte – atto notarile del 18.09.2024)
- Capannone artigianale di 2893 mq. commerciali, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato a Bagnoli di Sopra (a circa 4500 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 461.000 €. (fonte – atto notarile del 23.02.2024)
- Capannone artigianale di 1000 mq. commerciali, usato, in ormali condizioni di manutenzione, ubicato in via Artigianato (a circa 300 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 380.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 04.12.2025)

Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Bagnoli di sopra	Bagnoli di sopra	via dell'Artigianato	via Artigiano	Via
Distanza dal soggetto di stima	5000	4500	300	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	----
Prezzo rilevato	190.000,00	461.000,00	380.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	16	11	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	6,00%	----------	%
Prezzo adottato	**190.000,00**	**461.000,00**	**357.200,00**	----------	Euro
Superficie ragguagliata	**900,00**	**2.700,00**	**1.000,00**	**587,85**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori	**90,00**	**170,00**		**116,43**	mq.
Superficie giardino	**300,00**	**400,00**	**1.000,00**	**597,66**	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto			**10**		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**2**	**4**	**3**	**1**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1-scadente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-attiv	**3**	**3**	**3**	**4**	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**1**	**1**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**-4**	**-3**	**3**	**0**	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,15%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		1,00
giardino		0,10
autorimessa		
Giardino (€./mq.)		20,00
Posto auto (€./cad.)		1.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	23
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		7,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	1.020,00	Prezzo marginale	€ 186,27		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	2.910,00	Prezzo marginale	€ 158,42	Prezzo marginale assun	€ 158,42
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	1.100,00	Prezzo marginale	€ 324,73		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	764,05				

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-182,08	-441,79	-342,32
Superficie ragguagliata	158,42	158,42	158,42
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	158,42	158,42	158,42
Giardino	20,00	20,00	20,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Servizi igienici	5.400,00	5.400,00	5.400,00
Livello di piano	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.900,00	4.610,00	3.572,00
Qualità	13.300,00	32.270,00	25.004,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	190.000,00	461.000,00	357.200,00
Data	2.913,33	4.859,71	342,32
Superficie ragguagliata	-49.450,57	-334.605,21	-65.292,49
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	4.187,02	-8.486,52	18.444,75
Giardino	5.953,20	3.953,20	-8.046,80
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	-10.000,00
Servizi igienici	-5.400,00	-16.200,00	-10.800,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	-1.900,00	-4.610,00	0,00
Qualità	53.200,00	96.810,00	-75.012,00
Prezzo corretto (€.)	**229.502,99**	**232.721,18**	**236.835,78**

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 233.020

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia, per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti **divergenza % media assoluta** ((Vmax - Vmin) / Vmin) x 100	**3,20 %**	**errore < 6%** **accettabile**

Il test basato sulla divergenza assoluta si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano sostanzialmente in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – doc. 14), e in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che, fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (233.020 €. – 10%), il valore del cespite oggetto di pignoramento è di

209.000 €.

(*duecentonove mila euro*)

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

Appartamento e Garge

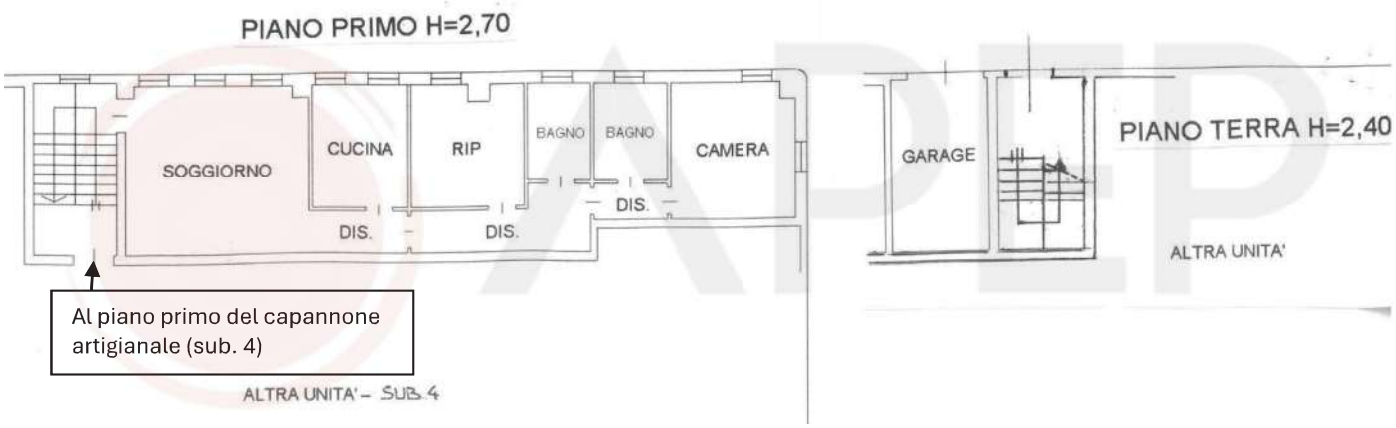
Il compendio residenziale è composto da un appartamento al piano primo e dal garage di pertinenza; entrambe le porzioni sono accessibili praticando lo scoperto di pertinenza comune (ai sub. 4, 5 e 6) al lato nord, dal quale si può accedere o al garage posto al piano terra o all'appartamento raggiungibile dal vano scale che consente (come su descritto) di accedere altresì anche al piano primo del capannone artigianale.





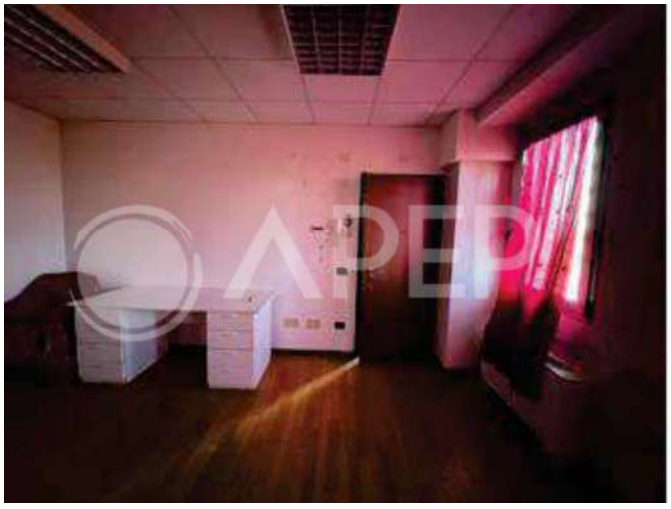


L'appartamento, accessibile come anzidetto dal vano scale comune che si diparte dallo scoperto di pertinenza posto al nord del compendio, è ubicato al piano primo ed esposto al lato nord ovest del fabbricato;



come si evince dallo schema su riportato l'unità residenziale ha altezza utile di 2,70 m. ed è internamente suddivisa in 3 ampi locali principali destinati a cucina, soggiorno, camera e da cinque vani accessori destinati a ripostiglio, disbrighi e due bagni.

Il soggiorno (che funge anche da ingresso) è caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate a civile e dall'ampia finestratura che conferisce un'ottima illuminazione ed areazione dei locali .





Come si evince dalle immagini su riportate, i soffitti sono caratterizzati da controsoffittatura in materiale

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

sintetico e i pavimenti (come del resto su tutta l'unità immobiliare) in legno prefinito.

Dal piccolo disbrigo adiacente al soggiorno è possibile procedere alla cucina caratterizzata da pavimento in gres porcellanato (così come il rivestimento della parete dell'angolo cottura) e da un'adeguata finestratura che conferisce al locale la giusta luminosità ed aerazione.




Dal disbrigo antistante la cucina è possibile procedere verso il reparto notte ed accedere ad un ampio ripostiglio e a due bagni ben finiti e mantenuti;




Come si evince dall'immagine su riportata, il ripostiglio presenta tracce di umidità e il pavimento in legno è in fase di restauro / sostituzione dei listoni.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

I bagni, ampi e dal comodo accesso, sono entrambi finestrati, ottimamente finiti e risultano pavimentati in mattonelle di gres porcellanato di buona scelta commerciale, tali da conferire ai locali un aspetto sobrio ed ordinato.





Dal disbrigo notte si accede altresì alla camera matrimoniale, caratterizzata da forma regolare e dalle ampie dimensioni che consentono la comoda fruibilità del locale; grazie alle due finestre esposte a nord ed ovest risulta buona anche la luminosità e l'areazione naturale del vano.





Come si evince dalle riprese fotografiche su riportate, la camera ha pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate a civile e si presenta in buono stato di manutenzione.

I serramenti sono in metallo e vetro in conformità con il fabbricato d'appartenenza; l'involucro dell'edificio non è ottimamente coibentato e palesa alcuni fenomeni di condensa.

La tipologia dei serramenti e dell'involucro collocano l'immobile in una presumibile bassa categoria energetica.

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile in generale si presenta in normale stato di manutenzione; necessita di ordinaria dipintura e del ripristino del pavimento del ripostiglio, interventi riconducibili sostanzialmente all'ordinaria manutenzione.

IMPIANTI TECNOLOGICI

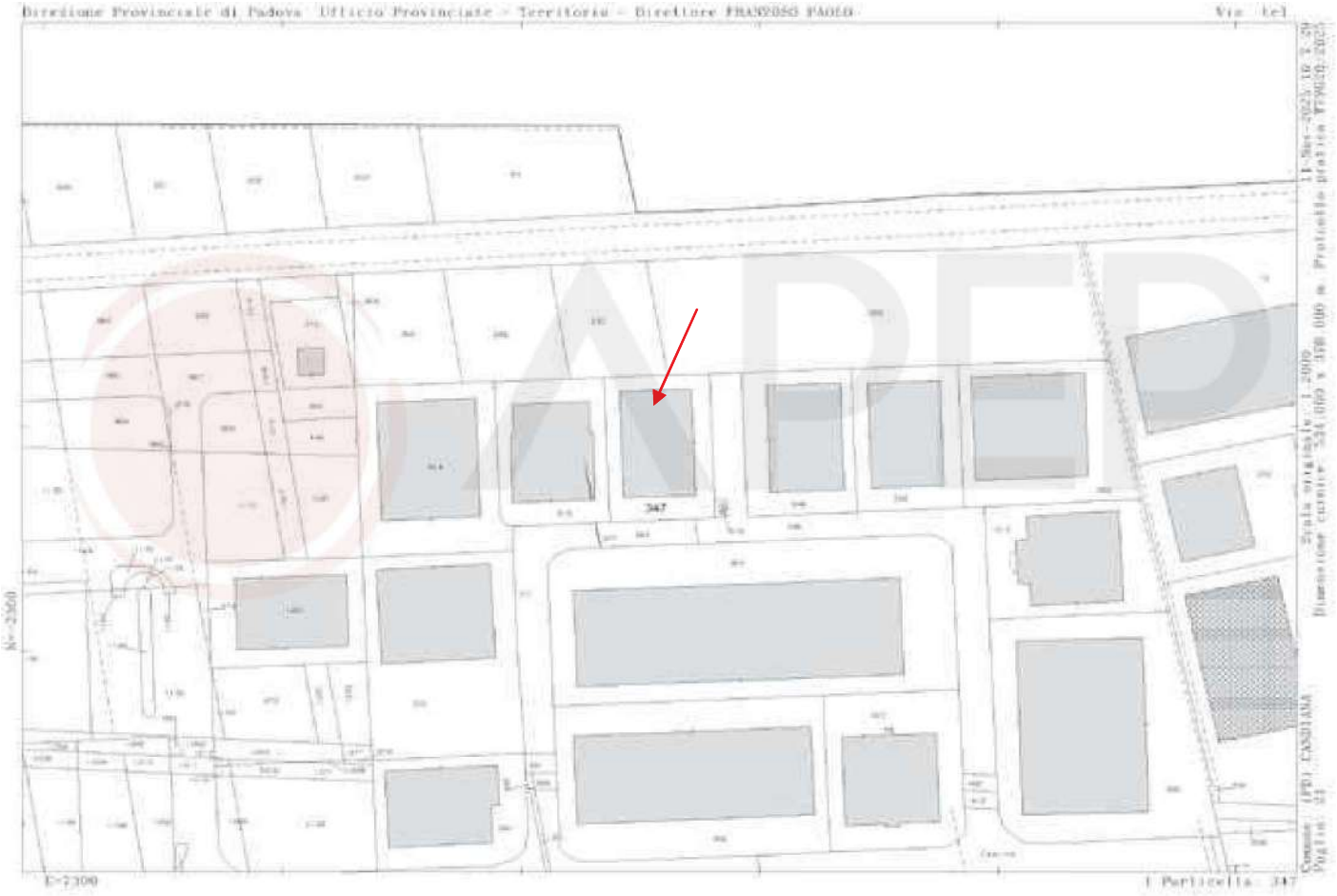
Gli impianti sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia. Il riscaldamento è autonomo, così come le altre utenze.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Sulla base dell'analisi delle planimetrie di progetto e catastali, opportunamente verificate in sede di sopralluogo, si è potuto appurare che la superficie dell'appartamento è di 107 mq. mentre la superficie del garage di pertinenza è di 15 mq.

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 04 – 05 – 09 - 10):

Prov. di Padova: Comune di Candiana (cod. B589) - Catasto Terreni: Foglio 21 – particella 347 – E.U. di 2883 mq.



Catasto Fabbricati:

Provincia di Padova: Comune di Candiana (cod. B589) - Foglio 21- Particella 347

- sub 3 - Bene Comune Non Censibile (cortile e vano scala) comune ai sub. 4, 5 e 6

- sub 6 - cat. A/2 - Cl. 1 - cons. 5 vani – sup. 107 mq. - Rendita €. 348,61 - indirizzo: viale Dell'Artigianato - piano 1

- sub 5 - cat. C/6 - Cl. 1 - cons. 15 mq. – sup. 17 mq. - Rendita €. 18,61 - indirizzo: viale Dell'Artigianato - piano T

beni intestati a ditta: - Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini: L'appartamento con affaccio a nord ed est sullo scoperto di pertinenza, confina a sud ed ovest con altra unità immobiliare intestata a stessa ditta (sub. 4 piano 1) e con il vano scale comune, mentre il garage al piano terra confina a nord con lo scoperto di pertinenza (sub. 3) e a sud est ed ovest con altra unità immobiliare intestata a stessa ditta (sub. 4 piano terra)

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

PROVENIENZA DEI BENI (doc. 03):
L'immobile oggetto di stima è intestato a ditta
è pervenuto all'intestataria in forza dell'atto di compravendita del 09.05.2016 a rogito del Zecchinato Gallo di Padova, di cui al repertorio n. 3.091 - raccolta n. 2.370, atto trascritto a Padova in data 17.05.2016 ai numeri 16092 di Registro Generale e n. 10242 di Registro Particolare.

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) è conforme agli identificativi e alle planimetrie catastali

c. I beni pignorati risultano occupati dalla ditta esecutata

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio (doc. 02)
Dalla certificazione prodotta dall'esecutante e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si ricava che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 30860 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Repertorio 23531/5155 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 15185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 816/13 del 03/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (**riferita a immobili ubicati in Pontelongo**)

- ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 16094 Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Repertorio 3092/2371 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 551 del 13/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 18589 Registro Generale 26607 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 2969 del 27/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 08)
Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia n. 30-01 del 27.09.2001
- DIA 03.34 prot. 6558 del 17.11.2003 (Variante a Conc. Ed. 30-01)
- Agibilità a concessione edilizia n. 30-01 del 10.12.2003
- SCIA - Pratica n 01452770306-11042016-1834

Difformità/Abusi Edilizi: Lo stato dei luoghi è regolare e conforme alle pratiche edilizie depositate e rilasciate dall'amministrazione Comunale di appartenenza.

h. Nessuna opera abusiva da sanare

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.

DETERMINAZIONE VALORE FABBRICATO RESIDENZIALE (LOTTO 3)

Criterio di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (International Valutation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

valore di mercato immobiliare, basato sul confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparizione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o di valore.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base delle analisi condotte lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite residenziale costituente il lotto 3 è di 114,50 mq. e che il medesimo risulta in normale stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 15)

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili di comparazione di tipologia simile al subjet, trattati commercialmente di recente (non più di due anni), le cui caratteristiche verranno messe a confronto con quelle dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di determinarne il prezzo di mercato; in particolare:

- Appartamento di 130 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 5200 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 159.000 €. (fonte – atto notarile del 16.10.2025)
- Appartamento di 92 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 5300 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 95.000 €. (fonte – atto notarile del 05.05.2025)
- Appartamento di 92 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 5000 m. di distanza dal sub jet), compravenduto al prezzo di 159.000 €. (fonte – offerta immo. del 24.10.2025)

Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Aldo Moro 223	via Galvan 212	via Villa del Bosco	via Artigianato	Via
Distanza dal soggetto di stima	5200	5300	5000	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	159.000,00	95.000,00	159.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	3	8		----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	5,50%	----------	%
Prezzo adottato	**159.000,00**	**95.000,00**	**150.255,00**	----------	Euro
Superficie principale	**121,00**	**80,00**	**168,00**	**107,00**	mq.
Superficie balconi	**8,00**	**16,00**	**12,00**		mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	**14,00**	**16,00**	**24,00**	**15,00**	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**1**	**0**	**1**	**1**	n.
Servizi igienici	**2**	**1**	**2**	**2**	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1-scadente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-attir	**4**	**4**	**3**	**3**	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**2**	**1**	**1**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	**3**	**1**	**0**	**0**	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		0,25
terrazze		0,30
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		0,75
giardino		
autorimessa		0,50
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	24
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		4,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		4,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	130,00	Prezzo marginale	€ 1.223,08		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	92,00	Prezzo marginale	€ 1.032,61	Prezzo marginale assun	€ 821,07
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	183,00	Prezzo marginale	€ 821,07		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	114,50				

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-132,50	-79,17	-125,21
Superficie principale	821,07	821,07	821,07
Superficie balconi	205,27	205,27	205,27
Superficie terrazze	246,32	246,32	246,32
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	615,80	615,80	615,80
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	410,53	410,53	410,53
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	5.200,00	5.200,00	5.200,00
Livello di piano	1.590,00	950,00	1.502,55
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	6.360,00	3.800,00	6.010,20
Qualità	6.360,00	3.800,00	6.010,20

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi ottenendo il

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58

prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables); detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	159.000,00	95.000,00	150.255,00
Data	397,50	633,33	0,00
Superficie principale	-11.494,92	22.168,77	-50.085,00
Superficie balconi	-1.642,13	-3.284,26	-2.463,20
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	410,53	-410,53	-3.694,80
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	5.200,00	0,00
Livello di piano	0,00	950,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	-25.000,00	0,00
Zona	-12.720,00	-3.800,00	-6.010,20
Qualità	-19.080,00	-3.800,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**89.870,98**	**87.657,31**	**88.001,81**

la media dei prezzi corretti ottenuti corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 88.500

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia, per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti **divergenza % media assoluta** ((Vmax - Vmin) / Vmin) x 100	**2,53 %**	**errore < 6%** **accettabile**

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano sostanzialmente in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – doc. 16), e in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (88.500 €. – 10%), il valore del cespite oggetto di pignoramento è di

79.650 €.

(*settantanove mila seicentocinquanta euro*)

Alla luce delle considerazioni su esposte il **valore complessivo del lotto 3** (sub. 3 BCNC. Comune ai sub. 4-5-6 + sub. 4 fabbricato artigianale + sub. 5 garage + sub. 6 appartamento del custode) è di **288.000 €.**

Firmato Da: VETTORE PIERPAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 57df58