

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93-2024**

**(alla quale è stata riunita la Es. Imm.re n. 183-2025)**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**Contro**

**LOTTO N. 2**

**INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO STIMA**

**Per riunione della procedura e.i. n. 183-2025 alla e.i. n. 93-2024**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



## **PRESENTAZIONE**

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

Rappresentata dallo studio legale Avv.ti

### **DEBITORI:**



**BENI PIGNORATI:**

Nella Nota di Trascrizione del Pignoramento della e.i. n. 93-2024, il compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione viene di seguito indicato:

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:****COMUNE DI ANGUILLARA VENETA (PD)****Catasto Terreni:**

1-Foglio n. 6, part. n. 204,

2-Foglio n. 6, part. n. 430,

3-Foglio n. 6, part. n. 24,

**Catasto Fabbricati:**

4-Foglio n. 6, part. n. 60, cat. A/6 Abitazione tipo Rurale,

5-Foglio n. 6, part. n. 63, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare

6-Foglio n. 6, part. n. 23, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare

7-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 1, Ente Comune

8-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 2, Cat. A/7,

9-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 3, Cat. C/6,

10-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 4, Cat. A/5 Ultrapopolare,

**Catasto Fabbricati:**

11-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 8, Cat. C/1 Negozi e Botteghe

**Catasto Fabbricati:**

12-Foglio n. 15, part. n. 1945, sub. 9, Cat. A/3 Abitazione tipo Economico

**Catasto Fabbricati:**

13-Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1, Cat. C/1 Negozi e Botteghe

14-Foglio n. 6, part. n. 794, Cat. F/1 Area Urbana

15-Foglio n. 6, part. n. 795, Cat. F/1 Area Urbana

**Catasto Fabbricati:**

16-Foglio n. 6, part. n. 579, Ente Urbano

17-Foglio n. 6, part. n. 794, Ente Urbano

18-Foglio n. 6, part. n. 795, Ente Urbano



Per quota di diritto di proprietà Superficiaria pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà Superficiaria pari 1/2 di

Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 2:

COMUNE DI ANGUILLARA VENETA (PD)

Catasto Fabbricati:

1-Foglio n. 6, part. n. 790, Cat. F/1 Area Urbana

2-Foglio n. 6, part. n. 791, Cat. F/1 Area Urbana

3-Foglio n. 6, part. n. 792, Cat. F/1 Area Urbana

Catasto Fabbricati:

4-Foglio n. 6, part. n. 790, Ente Urbano

5-Foglio n. 6, part. n. 791, Ente Urbano

6-Foglio n. 6, part. n. 792, Ente Urbano

Con Nota di Trascrizione del Pignoramento della e.i. n. 183-2025, la quale è stat riunita alla e.i. n. 93-2024, il compendio immobiliare pignorato, viene integrato come di seguito:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:

COMUNE DI ANGUILLARA VENETA (PD)

Catasto Terreni:

1-Foglio n. 6, part. n. 227, Terreno 75 ca

### INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, in data 01.10.2025, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di provvedere all'aggiornamento della perizia relativamente al Lotto n. 2, dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 93-2024 già periziato, alla quale è stata riunita la procedura esecutiva n. 183-2025, sempre contro



**LOTTO N. 2**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di**

**Per L' UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

**COMUNE DI ANGUILLARA VENETA (PD)**

**Catasto Terreni:**

**1-Foglio n. 6, part. n. 204,**

**2-Foglio n. 6, part. n. 430,**

**3-Foglio n. 6, part. n. 24,**

**Catasto Fabbricati:**

**4-Foglio n. 6, part. n. 60, cat. A/6 Abitazione tipo Rurale,**

**5-Foglio n. 6, part. n. 63, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare**

(edificio indicato in estratto di mappa ma di cui Non vi sono le planimetrie catastali)

**6-Foglio n. 6, part. n. 23, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare**

**7-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 1, Ente Comune**

**8-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 2, Cat. A/7,**

**9-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 3, Cat. C/6,**

**10-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 4, Cat. A/5 Ultrapopolare,**

(Sub. 4, Non indicato in estratto di mappa e di cui Non esistono le planimetrie catastali).

**Catasto Terreni:**

**11-Foglio n. 6, part. n. 227,**

**RELAZIONE TECNICA**

**Elenco operazioni peritali**

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all' Agenzia del Territorio con il relativo aggiornamento delle stesse;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari con il relativo aggiornamento delle stesse;
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari all' espletamento dell' incarico;



-Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

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

Gli immobili che rappresentano il Lotto n.2, sono siti ad Anguillara Veneta (PD) in via Rovere, n. 53, in una zona rurale, fuori dal centro abitato del Comune, lungo il fiume Gorzone.

Il Lotto n. 2, raggruppa un insieme di edifici, tutti di grandezze, tipologia, anni di costruzione e destinazione d'uso diverse, ma tutti raggiungibili dallo stesso accesso e precisamente tramite una stradina che dà appunto su via Rovere. Detto accesso è promiscuo ed appartiene a terzi, i quali si affacciano anch'essi sulla strada.

Lo stimatore elenca i seguito i vari immobili:

**-Unità A:** identificata catastalmente dalla part. n. 676 che rappresenta la casa di abitazione sub. 2 in cui abita l'esecutato il signor \_\_\_\_\_, comprensiva del garage sub. 3, mentre il sub. 4 nello stato di fatto non è presente, in quanto probabilmente era un vecchio immobile poi demolito.

**-Unità B:** catastalmente censita con part. n. 23 e che identifica un edificio rudere sviluppato su due livelli, pericolante, inaccessibile in quanto attorniato da vegetazione e che si trova in fondo alla striscia di terreno costituita dalla particelle n. 24 e 204;

**-Unità C:** catastalmente censita con part. n. 60 e che identifica un edificio rudere sviluppato su due livelli, pericolante, inaccessibile in quanto attorniato da vegetazione e che si trova all'inizio della striscia di terreno costituita dalle particelle n. 430, 676, 204, 24, 23, più precisamente si trova a cavallo del cancello d'ingresso alla proprietà;

**-Unità D:** catastalmente censito con part. n. 63 e che identifica un edificio ricovero attrezzi, che si trova all'inizio della striscia di terreno costituita dalle particelle n. 430, 676, 204, 24, 23 più precisamente si trova fuori dal cancello d'ingresso alla proprietà;

**-Unità E:** identifica un edificio ricovero attrezzi NON censito e NON presente nell'estratto di mappa ma addossato all'altro ricovero attrezzi edificio D, censito con part. n. 63, che si trova all'inizio della striscia di terreno costituita dalle particelle n. 430, 676, 204, 24, 23 ma che si trova fuori dal cancello d'ingresso alla proprietà;

**-Unità F:** manufatto uso ripostiglio che insiste sulla part. n. 430, NON censito e NON presente nell'estratto di mappa ma addossato all'altro edificio C, censito con part. n. 60.



L'unità F, si trova all'inizio della striscia di terreno costituita dalle particelle n. 430, 676, 204, 24, 23 ma all'interno della proprietà, rispetto cancello d'ingresso;

**-Unità G:** manufatto uso ripostiglio-garage che insiste sulla part. n. 676, NON censito e NON presente nell'estratto di mappa e che si trova all'interno della proprietà nel cortile compreso tra l'unità A e l'unità F.

**-particelle n. 204 e 24;** striscia di terreno presente tra le unità A e B per un totale di superficie pari a 2.498 mq;

**-particella n. 227;** piccolo terreno di 75 mq, che si colloca a Nord dell'unità D e a Est dell'unità E.

**-Unità A:** identificata catastalmente dalla part. n. 676 che rappresenta la casa di abitazione comprensiva del garage è sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo ed in base allo stato attuale è composta dai seguenti ambienti:

-piano terra: ingresso con cucina, cucinino, soggiorno, una camera da letto, un bagno (diversamente dal ripostiglio indicato nelle planimetrie catastali), una cantina ed un garage oltre corridoio con scale per salire al piano primo;

-piano primo: 6 camere da letto, un bagno, un servizio ed un poggolo.

La superficie complessiva dell'edificio tra piano terra e piano primo comprensivo anche delle murature perimetrali e del garage, risulta essere pari a circa 307,30 mq, con altezze dei locali che variano da 2,62 mt al piano terra e 2,92 mt al piano primo.

**L'unità A, ha le seguenti finiture ed impiantistica:**

-impianto di riscaldamento funzionante tramite cisterna di gasolio e non con Gas metano;

-i serramenti esterni, interni le pavimentazione ed i bagni sono tutti dell'epoca.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, i locali dell'immobile erano pieni di cose e mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti, ma sarà necessario verificare il buon funzionamento di tutta l'impiantistica

**L'unità immobiliare pignorata A, ha le seguenti criticità e difformità:**

**a-**seppur il piano terra corrisponde alle planimetrie di progetto, non vi è completa congruenza con la planimetrie catastali, in quanto al piano terra, al posto del ripostiglio, si è ricavato un servizio cambiando anche la posizione della porta per il suo accesso;

**b-**il bagno al piano primo, risulta in parte divelto;



c-inoltre, facente parte del compendio immobiliare pignorato, risulta anche un sub. 4, per il quale al catasto è presente una vecchia scheda catastale che rappresenta un edificio tutto al piano terra, suddiviso in 3 stanze.

Detto immobile sub. 4, NON è presente all'interno dell'area del compendio immobiliare pignorato, pertanto si suppone sia un vecchio edificio demolito anche se esso ha una sua rendita catastale.

Dagli elementi raccolti in loco, l'immobile unità A, NON si presenta in buone condizioni.

**-Unità B:** identificata catastalmente dalla part. n. 23, che rappresenta un rudere sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo in cui la superficie catastale riportata nelle visure catastali è di 151 mq con totale di 6 vani, con Rendita Catastale di € 170,43.

**-Unità C:** identificata catastalmente dalla part. n. 60, che rappresenta un rudere sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo in cui la superficie catastale riportata nelle visure catastali è di 133 mq con totale di 7,5 vani, con Rendita Catastale di € 263,39.

**-Unità D (part. n. 63), E, F (part. n. 430), G:** che rappresentano manufatti, non accatastrati, alcuni non presenti nell'estratto mappale e comunque tutti senza pratiche edilizie e con copertura in lastre tipo Eternit.

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Proprietà per ½ in regime di bene personale
2			Proprietà per ½ in regime di bene personale

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
		6	676	1						
		6	676	2		A/7	1	11,5 vani	243 mq tot. aree escl. Scop. 240 mq	€1.069,07
		6	676	3		C/6	1	30 mq	Tot. 35 mq	€ 37,19
		6	676	4		A/5	1	3 vani	Tot. 56 mq escl. aree scop. 54 mq	€ 72,82



		6	60			A/6	1	7,5 vani	Tot. 146 mq escl. aree scop. 133 mq	€ 263,39
		6	63			A/5	1	3 vani	Tot. 0 mq escl. aree scop. 0 mq	€ 72,82
		6	23			A/5	2	6 vani	Tot. 151 mq escl. aree scop. 151 mq	€ 170,43

Indirizzo: Via Rovere.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Proprietà per ½ in regime di bene personale
2			Proprietà per ½ in regime di bene personale

Compresi nel Lotto n. 2, vi sono anche dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Redd. Domin.	Redd. Agraria
1	6	204	Semin. Arbor. 4	00 15 74	A10;A36	€ 7,35	€ 6,50
2	6	430	Semin. Arbor. 4	00 01 00	A10;A36	€ 0,47	€ 0,41
3	6	24	Semin. Arbor. 3	00 09 24	A10;A36	€ 5,74	€ 0,41
4	6	227	ACCESSORIO	00 00 75			

(si vedano allegati n. 1-23 oltre ad all. a, b)

### CONFINI:

**La part n. 676**, confina a Nord, con part. n. 204, a Est con part. n. 810, a Sud con part. n. 430, a Ovest con part. n. 347;

**La part n. 60**, confina a Nord, con part. n. 430, a Est con part. n. 810, a Sud con part. n. 56 e 61, a Ovest con part. n. 347;

**La part n. 63**, confina a Nord, con part. n. 227, a Est con part. n.64, a Sud con part. n. 64, a Ovest con part. n. 60 e 61;

**La part n. 23**, confina a Nord, con part. n. 105, a Est con part. n. 32, a Sud con part. n. 24, a Ovest con part. n. 347;

**La part n. 204**, confina a Nord, con part. n. 24, a Est con part. n. 810, a Sud con part. n. 676, a Ovest con part. n. 347;



**La part n. 430**, confina a Nord, con part. n. 676, a Est con part. n. 810, a Sud con part. n. 60, a Ovest con part. n. 347;

**La part n. 24**, confina a Nord, con part. n. 23, a Est con part. n. 810 e 32, a Sud con part. n. 204, a Ovest con part. n. 347;

**La part n. 227**, confina a Nord, con part. n. 810, a Est con part. n. 64, a Sud e a Ovest con part. n. 63.

**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.**

Lo scrivente stimatore, NON ha trovato completa corrispondenza tra tutti gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, ma ha rilevato delle discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti.

**c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;**

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che le unità A, B, C, D, E, F, G, appartenenti al Lotto n.2, ERANO OCCUPATI da cose e mobilio oltre che l'immobile part. 676 (unità A, abitazione) ERA OCCUPATA dall'esecutato signor

**d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come domande giudiziali, i**



sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per gli immobili che appartengono al Lotto n. 2, dalla documentazione esaminata, e dal sopralluogo in loco, non si sono riscontrati oneri di natura condominiale o altri gravami.

Si rileva invece, che l'accesso a tutti gli immobili del Lotto n.2, avviene tramite una stradina promiscua di proprietà di terzi.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a \_\_\_\_\_ che riguardano i beni oggetto di pignoramento fino alla data 17.10.2024 e poi con successivo aggiornamento in data 28.10.2025, sono le seguenti:

**Trascrizione (denuncia successione) riguarda tutti 4 i Lotti**

\***15173-10873 del 03.05.2012** atto amministrativo del 27.09.2011 rep. 2301-99990-11 atto per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di:

- \_\_\_\_\_ per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3;
- \_\_\_\_\_ per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3;
- \_\_\_\_\_ per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3,



contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 3/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/2 per diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3,

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,
- Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

- Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca
- Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca
- Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, E.U. di 916 mq
- Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, E.U. di 169 mq



-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, E.U. di 62 mq

**Trascrizione (accettazione tacita eredità) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*16448-11788 del 15.05.2012** atto notarile del notaio Stefano Zanellato del 09.05.2012 rep. 35245-17766 atto per causa di morte accettazione tacita eredità a favore di:

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3 ,

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3;

- per quota di 1/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3;

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 3/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.3,

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 794 E.U. 210 ca

-Foglio n. 6, part. n. 795 E.U. 72 ca

-Foglio n. 6, part. n. 579 E.U. 924 ca

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,



-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, Area Urbana di 916 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, Area Urbana di 169 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, Area Urbana di 62 mq

Catasto Terreni:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 790, E.U. di 916 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 791, E.U. di 169 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 792, E.U. di 62 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

**Trascrizione (denuncia successione) riguarda tutti 4 i Lotti**

\*38247-24570 del 06.10.2017 atto amministrativo del 04.08.2017 rep. 1655-99990-17 per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di:

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3,

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3;



contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,  
per quota di 4/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/6 per  
diritto di proprietà superficiaria dell'Unità Negoziale n.3;

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana di 916 mq

-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana di 169 mq



-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana di 62 mq

**Trascrizione (Accettazione espressa eredità) riguarda tutti 4 i Lotti**

\*47855-30192 del 06.12.2018 atto notarile del notaio Bressan Elena del 27.11.2018 rep. 30888-17253 per causa di morte, accettazione espressa di eredità a favore di:

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3,

- per quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/12 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/12 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3;

contro:

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 4/6 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.2, per quota di 4/6 per diritto di proprietà superficaria dell'Unità Negoziale n.3;

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 60,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 63,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 di 75 ca

-Foglio n. 6, part. n. 204 di 1574 ca

-Foglio n. 6, part. n. 430 di 1 ca

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 23,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 794, E.U. 210 mq

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 795, E.U. 72 mq

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,

-Sez. A, Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,



-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Sez. A, Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 24 di 924 mq

Unità Negoziale n.3:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana di 916 mq

-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana di 169 mq

-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana di 62 mq

**Iscrizione (ipoteca volontaria) riguarda solo LOTTO 2**

**\*47856-9031 del 06.12.2018**, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario tramite atto del notaio Elena Bressan del 27.11.2018 rep. 30888-17253 a favore di

Per quota di diritto 1/1 di proprietà per l'Unità Negoziale n.1, contro:

- (terzo datore di ipoteca) per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1,

- (terzo datore di ipoteca) per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1;

-Debitore Non datore; Ristornate Pizzeria 2000 di

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 2, sub. 3.

**Trascrizione (verbale di pignoramento e.i. 93-2024) riguarda tutti 4 i Lotti**

**\*10557-7521 del 22.03.2024** atto giudiziario del 15.03.2024 rep. 1315-2024 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di

per quota di diritto 1/1 di proprietà su

Unità Negoziale n.1 e su quota di diritto 1/1 su Proprietà Superficiaria,

contro:



- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 di diritto di Proprietà Superficiaria dell'Unità Negoziale n.2.

- per quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziale n.1, per quota di 1/2 di diritto di Proprietà Superficiaria dell'Unità Negoziale n.2.

Unità Negoziale n.1:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 204

-Foglio n. 6, part. n. 430

-Foglio n. 6, part. n. 24

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 60,

-Foglio n. 6, part. n. 63,

-Foglio n. 6, part. n. 23,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 1,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 2,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 3,

-Foglio n. 6, part. n. 676, Sub. 4,

-Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 8,

-Foglio n. 15, part. n. 1945, Sub. 9,

-Foglio n. 6, part. n. 579, sub. 1

-Foglio n. 6, part. n. 794, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 795, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 579, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 794, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 795, E.U.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 6, part. n. 790, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 791, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 792, F1 Area Urbana

-Foglio n. 6, part. n. 790, E.U.

-Foglio n. 6, part. n. 791, E.U.



-Foglio n. 6, part. n. 792, E.U.

**Trascrizione (verbale di pignoramento e.i. 183-2025 riunito alla 93-2024)**  
**e che riguarda solo Lotto n. 2.**

\*30209-21057 del 29.07.2025 atto giudiziario del 15.07.2025 rep. 4381 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ per quota di diritto 1/1 di proprietà su Unità Negoziale n.1, contro:

- \_\_\_\_\_ per quota di 1/2 di diritto di proprietà;
- \_\_\_\_\_ per quota di 1/2 di diritto di proprietà;

**Unità Negoziale n.1:**

Comune di Anguillara Veneta (PD),

Catasto Terreni:

-Foglio n. 6, part. n. 227 terreno 75 ca.

(si vedano allegati n. 24-40 oltre ad all. c, d, e, f)

**f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:**

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento agli uffici tecnici del Comune di Anguillara Veneta (PD) si è reperito la seguente documentazione:

Per l'unità A, edificio di abitazione censito con la part. n. 676:

-Concessione Edilizia n. 21/84, per attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nello specifico, l'esecuzione di lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 30.06.1984;

-dichiarazione di fine dei lavori e richiesta di abitabilità in data 27.06.1985;

-comunicazione da parte del Comune della mancanza della dichiarazione presentata al Catasto;

-pertanto per il suddetto immobile NON vi è alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Per tutti gli altri edifici unità B, C, D, E, F, G, NON vi sono pratiche edilizie.

(si vedano allegati n. 41-43)



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Anguillara Veneta (PD) certifica che i terreni di seguito citati hanno la seguente destinazione di zona:

-Catasto Terreni Foglio n. 6, part. n. 23, 24, 60, 63, 204, 430, 676:

### **P.R.G.;**

Zona C1 (art. 9 NTA) mappali n. 60, 63, 430 e porz, mapp. 676

Zona E2 (art. 20 NTA) mappali n. 23, 24, 204 e porz, mapp. 676

### **P.A.T.;**

Tav. A1 "Vincoli"

Cenri abitati (art.2 NT) mapp. n. 60, 63, 430 e porz. Mapp. 676,

Tav. A3 "Fragilità"

Area idonea a condizione (art. 24NT) mappali n. 23, 24, 204, 676, 60, 63.

Tav. A4 "Trasformabilità"

Consolidato residenziale (art. 32NT) mapp. n. 60, 63, 430 e porz. Mapp. 676

Area di connessione naturalistica (art. 45 NT) mappali n. 23, 24, 204 e porz. Mapp. 676.

### **P.I.:**

zona C1 Residenziale (art. 24 NTO) mappali 60, 63, 430, e porz. Mapp. 676.

Centro storico perimetrazione (art. 22 NTO) mappali 60, 63, 430, e porz. Mapp. 676.

Zona E Agricola di primaria importanza (art. 31 NTO) mappali 60, 63, 430, e porz. Mapp. 676.

### **P.G.R.A.:**

Aree classificate a pericolosità moderata (P1) (art. 14 NTA).

**E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato per tutte le particelle di terreno, oltre che per la part. n. 227.**

**g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;**

Il LOTTO n. 2 del compendio immobiliare pignorato, risulta essere degli esegutati:

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Per quota di diritto di proprietà pari a 1/2 di

Catasto Terreni:

1-Foglio n. 6, part. n. 204,



2-Foglio n. 6, part. n. 430,

3-Foglio n. 6, part. n. 24,

Catasto Fabbricati:

4-Foglio n. 6, part. n. 60, cat. A/6 Abitazione tipo Rurale,

5-Foglio n. 6, part. n. 63, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare

6-Foglio n. 6, part. n. 23, cat. A/5 Abitazione tipo Ultrapopolare

7-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 1, Ente Comune

8-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 2, Cat. A/7,

9-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 3, Cat. C/6,

10-Foglio n. 6, part. n. 676, sub. 4, Cat. A/5 Ultrapopolare.

11-Foglio n. 6, part. n. 227.

**Considerata la conformazione geometrica dei terreni e degli edifici che compongono il Lotto n. 2, in base anche alle varie destinazioni d'uso, NON è facilmente né comodamente divisibile in quote.**

**h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Da quanto rilevato durante il sopralluogo secondo lo scrivente CTU:

-per l'unità A, si dovrà aggiornare le planimetrie catastali in base al progetto concessionato e allo stato attuale dell'immobile;

-inoltre si dovrà provvedere agli interventi edilizi necessari per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità in base alle normative vigenti;

-infine si dovrà effettuare un aggiornamento catastale dell'estratto mappa, relativamente alla part. n. 676 sub. 4 e alle unità B e C;



-provvedendo anche alla regolarizzazione o demolizione degli edifici identificati come Unità E, F, G.

**i)l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

Per l'immobile pignorato, sentito gli esecutati e dal sopralluogo effettuato, NON vi sono spese di natura condominiale.

Con riferimento ai terreni e alle normativa e prescrizioni per l'area oggetto di pignoramento si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Anguillara Veneta.

I beni immobili appartenenti al Lotto n.2, essendo di diversa tipologia e caratteristiche costruttive sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandoli secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

-della loro ubicazione, fuori dal centro abitato;



- del loro stato di fatto,
  - della necessità di regolarizzare dal punto di vista catastale le difformità interne riscontrate all'immobile part. n. 676;
  - che per l'unità A, censita part. n. 676, NON vi è alcun certificato di agibilità/abitabilità;
  - che le unità B e C, sono dei ruderi sebbene accatastati e con rendita catastale;
  - che per le unità D, E, F, G, NON vi sono né pratiche edilizie, né planimetrie catastali, ed in alcuni casi NON sono graficamente rappresentate sull'estratto mappa.
- Inoltre la maggior parte delle unità D, E, F, G, ha copertura in lastre tipo Eternit e pertanto si dovrà provvedere al loro smaltimento presso discariche specializzate.

Nella stima si è tenuto conto anche dei terreni rappresentati dalle part. n. 204, 24 e 227.

Infine, si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2025 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Unità A	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra e Primo Abitazione	Circa 252,40 mq	1,00	Circa 252,40 mq
Piano Terra Garage e locali accessori	Circa 54,90 mq	0,50	Circa 27,45 mq
<b>Mq Commerciali totali circa</b>			<b>279,85 mq</b>

Unità B	Superficie Catastale indicata nelle visure catastali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Rudere P. Terra e P. Primo sito in fondo al terreno di proprietà	Circa 151,00 mq	0,50	Circa 75,50 mq
<b>Mq Commerciali totali circa</b>			<b>75,50 mq</b>

Unità C	Superficie Catastale indicata nelle visure catastali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Rudere P.Terra e P. Primo sito all'inizio della proprietà	Circa 133,00 mq	0,50	Circa 66,50 mq
<b>Mq Commerciali totali circa</b>			<b>66,50 mq</b>



In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima delle unità:

- **riguardo alla unità A**, al piano terra e piano primo comprensivo di garage e dell'area scoperta, risulta;

$$279,85 \text{ mq} \times 800,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 223.880,00$$

Arrotondato a : € 224.000,00

- **riguardo alla unità B**, al piano terra e piano primo, risulta;

$$75,50 \text{ mq} \times 300,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 22.650,00$$

Arrotondato a : € 22.500,00

- **riguardo alla unità C**, al piano terra e piano primo, risulta;

$$66,50 \text{ mq} \times 300,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 19.950,00$$

Arrotondato a : € 20.000,00

Inoltre, in base alla tipologia costruttiva, alla destinazione d'uso, oltre che per la necessità di regolarizzare o demolire con dei costi suppletivi, lo scrivente stimatore, ritiene che la stima globale **gli edifici identificati con le lettere, D, E, F, G**, sia

pari a € 10.000,00.

**Pertanto dalla somma dei valori parziali risulta un valore totale pari a**

**€ 276.500,00**

#### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare Lotto n. 2, lo scrivente stimatore ha rilevato delle criticità e difformità, elencate ai punti precedenti, il CTU, ha effettuato degli adeguamenti di stima, tenendo conto della necessità di regolarizzare alcune parti degli immobili, oltre che del loro stato d'uso e manutenzione, calcolando delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali, alle metodologie impiegate e alle scelte progettuali che si adottano, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili.

Pertanto in base alle seguente tabella:

Per le criticità e difformità dell'unità A, elencate ai punti: a, b, c, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie catastali, agli interventi edilizi necessari fino ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità, oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato.	-€ 55.300,00
Inoltre per il necessario aggiornamento catastale riguardo al Sub. 4 Part. 676 Foglio 6, e riguardo alle unità B e C, attualmente dei ruderi con Rendita Catastale il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 20 %	



Riguardo agli interventi edilizi necessari per regolarizzare o demolire le unità D, E, F, G, con trasporto dei materiali di risulta a discariche specializzate, oltre agli interventi atti a rimuovere le coperture in lastre tipo Eternit, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 5 %	-€ 13.825,00
---	--------------

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 207.375,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 207.375,00	-€ 31.106,25
---	--------------

Perciò il valore di stima del Lotto n. 2, arrotondato è pari a:

**€ 176.000,00**

Padova, 29.10.2025

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

