TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Imm. n. 78/2026

G.E. Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

data dell'udienza

11.11.2026 - h. 10,00

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano

Via Mentana, 22 | 35141 Padova | tel. 049 8561394 | fax 049 7387509
sito web: www.studiopolignano.it | mail: info@studiopolignano.it

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Pagina intenzionalmente bianca

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Sommario generale

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

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione 6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali 7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile 7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente 11
5. Formalità pregiudizievoli 11
6. Regolarità edilizia 12
7. Valutazione 15
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO 21

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b715402436

Pagina intenzionalmente bianca

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 17.04.2026, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 29.04.2026 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e lo depositava telematicamente.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.
L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione
QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da DEMEDICI SPV srl, con l'avv. Federica Apollonio, contro

L'esecuzione immobiliare interessa una unità immobiliare a destinazione residenziale con due autorimesse sita in Comune di Tribano (PD) alla Via Giacomo Matteotti, 12.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

I. Iscrizione a ruolo del 16.03.2026 con allegati:
   a. Atto di precetto del 25.11.2025, a favore di DEMEDICI SPV srl e contro e ;
   b. Atto di pignoramento del 06.02.2026 a favore di DEMEDICI SPV srl e contro , notificato alla parte, depositata presso la casa comunale in data 19.02.2026 e notificato alla parte in data 27.02.2026;
   c. Atto ricognitivo di mutuo fondiario a ministero del Notaio dott. Carlo Martucci rep. 83969 del 08.06.2010 a favore di VENETO BANCA spa e contro
II. Istanza di vendita del 02.04.2026 con allegati:
   a. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a firma del dott. Notaio Vincenzo Calderini del 03.04.2026, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, privo delle mappe, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte esecutata nella quota della piena proprietà, ovvero, il pignoramento è avvenuto per l'intero;
   b. Nota di trascrizione in forza di atto giudiziario di Uff. Giud. del Tribunale di Padova rep. 1215 del 27.02.2026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12731 RG e 8826 RP con presentazione n. 17 del 03.04.2026;
III. Decreto di fissazione udienza del 17.04.2026 e contestuale nomina del Custode Giudiziale Avv. Mattia Gasparin e dello scrivente CTU;
IV. Relazione di primo accesso a firma del Custode Giudiziale Avv. Mattia Gasparin con allegato:

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b715402436

a. Verbale di accesso del 14.05.2026;

V. Relazione semestrale del Custode Giudiziale avv. Mattia Gasparin del 02.10.2026.

Si rileva come in data 08.04.2026 sia stata pubblicata ai nn.ri 13240 RG e 9167 RP una seconda nota di trascrizione in forza del verbale di pignoramento immobili rep. 1215 del 27.02.2026, a favore di DEMEDICI SPV srl e contro Si ritiene di evidenziare come, in quest'ultima, gli identificativi catastali dell'abitazione e delle due autorimesse siano corretti, mentre il bene comune non censibile di cui al subalterno 3 e l'ente urbano **vengono identificati dal numero di mappa errato, ovvero la particella 2656 anziché la corretta particella 2653**.

Agli atti di causa non risulta allegato:
copia del titolo di provenienza, atto a ministero del Notaio dott. Carlo Martucci rep. 93968 racc. 14902 del 08.06.2010, che si allega alla presente relazione.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali
QUESITO

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

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

A seguito di contatto tramite mail con il Custode Giudiziale Avv. Mattia Gasparin, si fissava la data per l'accesso agli immobili il giorno 14.05.2026.

Tuttavia, a causa di un incidente stradale subito in data 12.05.2026, lo scrivente risultava impossibilitato al sopralluogo, una volta ripreso, lo stesso prendeva contatti direttamente con la sorella di parte esecutata e fissava una nuova data.

Il sopralluogo si svolgeva quindi mercoledì 08.07.2026 alle ore 10.00 circa, alla presenza di E sorella di parte esecutata.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile
QUESITO

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

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento*

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un'unità immobiliare a destinazione residenziale, dotata di due autorimesse e corte esclusive, sita in Comune di Tribano (PD) alla Via Giacomo Matteotti, 12.

LOTTO UNICO.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

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

- **Foglio 7 particella 2653 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 12 - superficie catastale totale mq. 270 - totale escluse aree scoperte mq. 261, rendita euro 1'194,31;**
- **Foglio 7 particella 2653 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29 - superficie catastale totale mq. 34, rendita euro 40,44;**
- **Foglio 7 particella 2653 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 20 - superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 27,89;**
- **Foglio 7 particella 2653 subalterno 3, bene comune non censibile**

Beni immobili in capo a E [redacted] la quota della piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12731 RG e 8826 RP in data 03.04.2026.

Come già indicato, il verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 13240 RG e 9167 RP in data 08.04.2026, colpisce correttamente i subalterni 4, 5 e 6 ed **indica invece la particella errata del subalterno 3, e precisamente il mappale 2656 in luogo della 2653.**

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Tribano è un centro di pianura di origini medievali, la cui economia è basata soprattutto sull'agricoltura anche se non mancano alcune realtà di attività industriali. Situato nella parte meridionale della provincia di Padova, nel territorio pianeggiante della Bassa Padovana, Tribano presenta un tessuto insediativo concentrato per lo più attorno al capoluogo, al quale fanno da contorno ampie aree a destinazione agricola. Il centro, di dimensioni contenute, presenta i principali servizi di carattere amministrativo, commerciale e di interesse collettivo, oltre ad una rete viaria che consente un agevole collegamento con i comuni limitrofi e con le principali direttrici della zona.

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Tra le viabilità del centro, che diparte proprio da Via Roma, si trova Via Giacomo Matteotti, strada inserita in un ambito residenziale estensivo, sulla quale affacciano costruzioni di piccole e medie dimensioni, in buona parte costituite da abitazioni singole o bifamiliari dotate di scoperto pertinenziale, come quella oggetto della presente perizia.

Trattasi di un fabbricato residenziale sviluppato su due livelli fuori terra, edificato per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa nei primi anni Settanta e successivamente interessato da alcuni interventi edilizi.

L'edificio presenta una conformazione architettonica semplice, tipica dell'edilizia residenziale dell'epoca, con fondazioni continue, strutture in elevazione in muratura perimetrale pesante, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, prospetti prevalentemente intonacati e tinteggiati e aperture regolari distribuite sui diversi fronti.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via Giacomo Matteotti, all'altezza del civico 12, mediante cancello pedonale e carraio che si aprono sulla proprietà. Dallo scoperto si raggiungono il fabbricato principale ed i locali accessori posti al piano terra.

Un portico chiuso accompagna al portoncino in legno a due ante, bugnato e vetrato a scacchiera, Al piano terra l'ingresso è collegato direttamente ad un disimpegno sul quale si aprono il piccolo servizio igienico cieco del piano ed una camera da letto, oltre alla porta che conduce ad un secondo disimpegno che distribuisce la cucina estiva, il tinello ed un'altra camera, locali utilizzati per lo più come ripostigli.

Da questo disbrigo, si accede mediante una semplice porta in legno tamburato con inserto in vetro smerigliato alla prima autorimessa, dotata di cantinola.

Salendo la scala interna, con gradini rivestiti in marmo e parapetto in legno, posizionata proprio nel primo locale del piano terra, si accede al livello superiore, dove l'ingresso distribuisce la zona giorno, costituita dalla cucina abitabile e da un ampio soggiorno, ed un corridoio sul quale si aprono le tre camere ed il servizio igienico finestrato. Il soggiorno e una delle camere sono collegate a una veranda prospiciente a nord-est, utilizzata come ripostiglio. A fianco della cucina e di una delle camere, rispettivamente a ovest e a sud, si trovano due ampie terrazze, collegate mediante un lungo poggiolo esposto su tutto il prospetto dell'abitazione. Si rileva come il dante causa di parte esecutata avesse richiesto l'autorizzazione per la costruzione di pergolato in legno su ciascuna terrazza, nonostante il nulla hosta del gennaio 1993, tali opere sembrerebbero non essere mai state eseguite.

Al piano terra, con accesso esclusivamente dall'esterno, si trovano un magazzino e la centrale termica. Inoltre, edificata in superfetazione, si trova la seconda autorimessa, dotata anch'essa di cantinola. Tali ambienti presentano caratteristiche costruttive e finiture più semplici rispetto alla porzione abitativa e sono destinati prevalentemente al ricovero dei veicoli, al deposito e agli usi accessori alla residenza.

A completamento dell'insediamento vi è un buono scoperto esclusivo, che circonda interamente l'abitazione, parte pavimentato e in parte a verde, nel quale trovano posto alberature, vegetazione ornamentale, percorsi pedonali ed aree di manovra, nonché alcuni manufatti accessori costituiti da

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b715462436

struttura aperta e da un capanno in legno, in condizioni di manutenzione precarie e parzialmente invasi dalla vegetazione.

Le finiture dell'abitazione sono quasi interamente riconducibili all'epoca di costruzione, le pavimentazioni sono in ceramica nella zona giorno del livello superiore, lo stesso materiale è stato utilizzato nella zona giorno del livello inferiore, ma sostituite in epoca decisamente più recente, così come nel servizio igienico finestrato, dove però non sono stati sostituiti i rivestimenti, in semplice monocottura con decori floreali. Le camere presentano un parquet scuro con posa a losanghe, in ottime condizioni considerata l'epoca di realizzazione della pavimentazione.

Al livello superiore, quello padronale, si trovano cornici in gesso ed elementi decorativi a soffitto, tipici dell'epoca di costruzione. Anche gli infissi interni del livello, in legno e vetro singolo, presentano specchiature vetrate ottagonali allungate e cornici sagomate. Al di sopra delle finestre e delle porte finestre si trovano cassonetti in legno per gli avvolgibili in pvc, all'esterno, invece controfinestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo. Dello stesso materiale sono le chiusure di portico e veranda. Le porte interne sono principalmente in legno, alcune con specchiature vetrate.

Sono presenti i principali impianti tecnologici necessari all'uso residenziale. Il riscaldamento, affidato ad una caldaia murale a gas di vecchia generazione, avviene mediante terminali a radiatore in ghisa; l'impianto, con molta probabilità, è stato ampliato o adattato in base a necessità successive in quanto parte delle tubazioni sono esterne ai muri e non inserite sottotraccia. L'impianto elettrico sembrerebbe rispondere agli standard tecnologici dell'epoca di costruzione, mentre l'impianto idraulico sembrerebbe aver subito un ammodernamento in epoca più recente, ma che comunque risulta oggi piuttosto datato.

Pur risultando l'immobile utilizzabile, allo stato attuale presenta fenomeni di normale vetustà e degrado localizzato, più evidenti in corrispondenza di alcuni serramenti, delle superfici esterne, dei terrazzi e delle strutture accessorie. Il fabbricato pertanto potrebbe necessitare di interventi di manutenzione e, sotto il profilo qualitativo e tecnologico, di un generale ammodernamento.

Nel complesso, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche delle finiture e delle condizioni d'uso e manutenzione, lo stato di conservazione può essere definito discreto, pur con necessità di interventi di cui sopra.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

L'unità residenziale, al momento del sopralluogo, risultava occupata dalla s

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 7: viabilità identificata nella Via Giacomo Matteotti, mappale 1173, mappale 2399, mappale 815.

In termini di classificazione urbanistica la particella 2653 del foglio 7, sulla quale insiste il fabbricato, per il Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Tribano, ricade in C1 - Zone residenziali di completamento.

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

- *il regime patrimoniali tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto dell'abitazione ed al momento del pignoramento, la signora .. risultava di stato civile libero.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

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

5. Formalità pregiudizievoli
QUESITO

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

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 06.10.206:

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

I. Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Carlo Martucci rep. 83969 racc. 14903 del 08.06.2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 22547 RG e 5180 RP in data 10.06.2010 a favore di VENETO BANCA spa e contro , gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Tribano foglio 7 mappale 2653 subalterni 4, 5, 6 e 3, nonché il relativo ente urbano, beni oggetto di pignoramento;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Padova (PD) rep. 1215 del 27.02.2026, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 03.04.2026 ai nn. 12731 RG e 8826 RP, a favore di DEMEDICI SPV srl e contro gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Tribano foglio 7 mappale 2653 subalterni 4, 5, 6 e 3, nonché il relativo ente urbano;

II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Padova (PD) rep. 1215 del 27.02.2026, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 08.04.2026 ai nn. 13240 RG e 9167 RP, a favore di DEMEDICI SPV srl e contro gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Tribano foglio 7 mappale 2653 subalterni 4, 5, 6 e 3, nonché il relativo ente urbano;

Dal 03.04.2026 al 06.10.2026, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto ad eccezione della seconda trascrizione del verbale di pignoramento del 08.04.2026, così come gi indicato in precedenza.

6. Regolarità edilizia
QUESITO

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

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

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Cadoneghe (PD) in data 11.05.2026 ed in data 18.05.2026 mediante domande formali di accesso agli atti presentate in data 05.02.2026;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (29.04.2026, 19.05.2026, 03.07.2026, 14.07.2026, 15.07.2026, 06.08.2026, 07.09.2026, 22.09.2026, 23.09.2026, 25.09.2026, 02.10.2026, 03.10.2026, 05.10.2026, 06.10.2026)

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

Agli atti del Comune di Tribano (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità immobiliari:

- Licenza edilizia prot.n. 4068 pratica n. 42 del 21.12.1972 rilasciata a nome di Berto Umberto per l'autorizzazione a costruire sul mappale 816 del foglio VII di Tribano (dante causa del mappale 2653) e relativi progetti;
- Autorizzazione per abitabilità n. 42/72 del 24.07.1975;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 27/88 del 07.04.1988, rilasciata a nome di per la chiusura di un portico e relativi progetti;
- Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di costruzione garage in aderenza al fabbricato principale n. 38/91 del 25.02.1992 e relativi progetti;
- Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di costruzione di pergolato in legno n. 44/92 del 20.01.1993 e relativi progetti.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Tribano, visto il Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 24 luglio 2012 ed approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.4 del 13.01.2014 e pubblicato nel B. U. R. n. 16 del 07 febbraio 2014; visto il Piano degli Interventi, redatto ai sensi della L.R. n° 11/2004, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28.10.2014, per l'adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio, e approvato con delibera di C.C. n. 7 del 07.07.2015; visto la variante n. 4 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/06/2021 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27.09.2021; visto la variante n. 5 al Paino degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 approvata con deliberazione Comunale n. 25 del 22.09.2022; visto la variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con deliberazione Comunale n. 8 del 28.04.2023; visto la variante n. 7 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Comunale n. 14 del 26.06.2023 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07.08.2025; visto la variante n. 8 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22.04.2024 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22.10.2024; visto la variante n. 9 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 30.01.2025 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30.04.2025; visto la variante n. 10 al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.11.2025 e approvata con DCC n. 2 del 16.02.2026;

Richiamata:

- la legge regionale 06.06.2017 n. 14 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 23.04.2014, n.11 "Norme per la tutela del territorio e in materia di paesaggio"; - deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30-09-2020 di "Approvazione della variante al PAT ai sensi dell'art 14 della LR 14/2017;

- deliberazione di Consiglio Comunale n.35 del 30.09.2020, di approvazione per '"Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC);

visti gli atti d'ufficio ed eseguiti gli opportuni accertamenti; visto il secondo comma dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) - Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali; visto il Decreto del sindaco n. n. 52 del 30.12.2025 Prot. 12582 con il quale è stato nominato il Responsabile dell'Area Tecnica; il Responsabile del servizio certifica che il mappale 2653 del foglio 7 del Comune di Tribano ricade secondo il P.I. C1 - Zone residenziali di completamento, e secondo il P.A.T. Tavola 3 "Fragilità": Area idonea (art. 32 N.T.A.); Tavola 4 "Trasformabilità": A.T.O. 3 - Insediativo - Residenziale; Urbanizzazione consolidata - residenziale (art. 36 N.T.A.).

Vista la Delibera n. 3 del 21.12.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "II ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. L'aggiornamento – Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRA ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato ricade in: "Nessun rischio".

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censita e le schede catastali depositate in data 30.05.1986 ed in data 14.10.1992 rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

7. Valutazione
QUESITO

- *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

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

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

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

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

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'ottobre 2026;

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2025 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

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

Immobile in Via Giacomo Matteotti, 12 - Tribano (PD)

Foglio 7	**mappale 2653**	**sub. 4**	**civile abitazione (categoria A/2)**		
Abitazione					
Piano Terra			*superfici*	coeff.	sup. ragg
Ingresso e vano scala		mq.	14,18	100%	14,18
Cucina estiva		mq.	18,17	100%	18,17
Camera		mq.	18,22	100%	18,22
Camera		mq.	15,86	100%	15,86
Servizio igienico		mq.	4,58	100%	4,58
Ripostiglio		mq.	11,04	100%	11,04
Disimpegno		mq.	10,04	100%	10,04
Disimpegno		mq.	6,04	100%	6,04
Portico		mq.	11,51	30%	3,45
Piano Primo			*superfici*	coeff.	sup. ragg
Ingresso		mq.	10,85	100%	10,85
Soggiorno		mq.	39,94	100%	39,94
Cucina		mq.	18,15	100%	18,15
Camera		mq.	22,97	100%	22,97
Camera		mq.	19,59	100%	19,59
Camera		mq.	16,66	100%	16,66
Servizio igienico		mq.	11,99	100%	11,99
Corridoio		mq.	6,39	100%	6,39
Veranda		mq.	12,16	50%	6,08
Poggiolo		mq.	35,23	30%	10,57
Scoperto esclusivo (b.c.n.c. sub. 3)		mq.	590,00	2%	11,80
Totale superficie ragguagliata abitazione			**mq.**		**276,57**

Foglio 7	**mappale 2653**	**sub. 5**	**autorimessa (categoria C/6)**		
Autorimessa					
Piano Terra			*superfici*	coeff.	sup. ragg
Autorimessa		mq.	21,89	100%	21,89
Ripostiglio		mq.	9,72	100%	9,72
Totale superficie ragguagliata abitazione			**mq.**		**31,61**

Foglio 7	**mappale 2653**	**sub. 6**	**autorimessa (categoria C/6)**		
Autorimessa					
Piano Terra			*superfici*	coeff.	sup. ragg
Autorimessa		mq.	16,41	100%	16,41
Ripostiglio		mq.	4,98	100%	4,98
Totale superficie ragguagliata abitazione			**mq.**		**21,39**

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

VALUTAZIONE

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq			Valori
Abitazione	276,57	€	740,00	=	€	204.661,80
Autorimessa	31,61	€	380,00	=	€	12.011,80
Autorimessa	21,39	€	380,00	=	€	8.128,20
			Valore complessivo		€	224.801,80

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

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

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 25%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie l'immobile presenta uno stato d'uso e manutenzione che presenta un elevata possibilità di vizi non immediatamente rilevabili, quindi si giustifica un abbattimento di rilevo al fine di garantire una maggiore tutela e appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore della riduzione	Valore complessivo
€ 224.801,80	-25%	-56.200,45 €	€ 168.601,35

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

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 168'000,00 (euro centosessantottomila,00) per quanto riguarda la piena proprietà.**

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

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

Padova il sette ottobre duemilaventisei

Geom. Giuseppe Polignano

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436

Pagina intenzionalmente bianca

Firmato Da: GIUSEPPE POLIGNANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72141c09b2ba768663ca20b7154d2436