

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO

BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA

difesa e rappresentata dall'Avv. Gavino Spiga

contro



R.G.E. 259/2025

Prospetto Riepilogativo

GIUDICE ESECUTORE
Dott.ssa Silvia Segalina

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Silvia Lorenzon

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

LOTTO 01 - UNICO

DIRITTO VENDUTO:

Piena Proprietà 1/1

UBICAZIONE:

Comune di San Giorgio delle Pertiche, Via della Repubblica n. 11.

QUALITA':

Studio dentistico e garage

COMPOSIZIONE:

Superficie commerciale studio dentistico: 51,00 mq

Superficie commerciale garage: 12,62 mq

Superficie commerciale totale (incl. scoperto): 61,00 mq

DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di San Giorgio delle Pertiche - Catasto Fabbricati

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

Si sottolinea una difformità tra le risultanze documentali riguardanti la titolarità degli immobili. Dai registri catastali, infatti, la proprietà risulta intestata alla società "██████████". Diversamente, dall'atto notarile prodotto emerge che la titolarità è attribuita alla società "██████████". A complicare ulteriormente il quadro interviene la nota di trascrizione del medesimo atto che riporta una terza e diversa formulazione, ossia "██████████".

VARIAZIONI CATASTALI:

CONFINI:

Nel complesso:

- a Nord: mapp. 1060 (altro fabbricato)
- a Sud: mapp. 754 (altra ditta)

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

- a Est: mapp. 1062-1065 (via della Repubblica)
- a Ovest: mapp. 930-1031 (altra ditta)

Nello specifico lo studio dentistico cui al sub.25 confina:

- a Nord: sub. 1 (b.c.n.c.)
- a Sud: sub. 3 (b.c.n.c.), sub.24 (altra ditta)
- a Est: mapp. 1062-1065 (via della Repubblica)
- a Ovest: sub.24 (altra ditta)

Il garage cui al sub.5 confina:

- a Nord: sub. 1 (b.c.n.c.)
- a Est: sub. 6 (altra ditta)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Dr. Antonio Dussin in Mira (VE), Rep. 7331/4793 del 12.12.2003, trascritto in Padova con nota n. 34051/54662 del 17.12.2003, registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 serie 1T in data 15.12.2003 al n. 6435/1, atti pubblici.

Si evidenzia la sussistenza di una rilevante incongruenza documentale tra quanto risultante dall'atto a rogito del Notaio dott. Stefano Bandieramonte, Rep. n. 75357/24188 del 17.07.2014, e la correlata nota di trascrizione n. 16303/22615 del 25.07.2014.

In particolare, nell'atto notarile la società

risulta aver modificato la propria denominazione sociale in

Viceversa, nella menzionata nota di trascrizione la denominazione riportata è

, circostanza che appare difforme rispetto al contenuto dell'atto originario e potenzialmente idonea a generare incertezza in ordine all'esatta individuazione del soggetto giuridico interessato dalla formalità.

COMPROPRIETARI:

Non sussistono diritti di comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Sulla scorta della certificazione notarile ed in base alle risultanze delle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, si ricava la seguente situazione:

ISCRIZIONI

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

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto con nota n. 26856/38572 del 08.10.2025, Rep. 6247/2025 del 29.09.2025, Padova;
A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Anna S.C. C.F. 00285800280
Contro: [REDACTED] già denominata [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
Relativamente a: Foglio 11, mappale 1060 subalterni 5, 25

OCCUPAZIONE:

L'immobile è attualmente occupato dalla società esecutata.
L'Agenzia delle Entrate comunica non esserci contratti di locazione e/o comodato in essere.

REGOLARITA' EDILIZIA:

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:

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

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

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

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

Riguardo alla conformazione dell'area cortiliva esterna, pur risultando difforme rispetto allo stato legittimato, non integra una difformità urbanistico-edilizia rilevante, trattandosi di interventi riconducibili all'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Per le medesime ragioni non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'area esterna, non determinando le modifiche alcuna variazione della rendita catastale né incidendo sui parametri censuari dell'unità immobiliare.

Per il ripristino della conformità urbanistico/catastale inclusa la richiesta dell'agibilità si preventivano circa € 1.400,00 (Euro millequattrocento/00).

Da un punto di vista urbanistico, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso a mezzo PEC in data 12 novembre 2025, l'immobile censito al Foglio 11, mappale 1060, risulta ricadere in Zona B/86 – residenziale di urbanizzazione consolidata.

L'area oggetto di indagine risulta inoltre ricadere all'interno dell'area di vincolo "Zona dell'Agro centuriato Romano".

PREZZO BASE: 72.000,00 (Euro settantaduemila/00).

Valore stimato dell'immobile: € 73.000,00 (euro settantatremila/00)

Ripristini necessari per il ristabilimento dello stato dei luoghi approvato e richiesta agibilità: € 1.400,0 (Euro millequattrocento/00)

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Con osservanza

Massanzago, 27 Febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Anna Pavoni

.....

