



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.156/2024

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 5
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 10
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 10
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 10
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 11
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 11
13. A.P.E.	p. 11
14. Conclusioni	p. 11

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Licenze edilizie
- Documenti spese condominiali

\*\*\*

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

\*\*\*

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

\*\*\*



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 04/06/2024 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento con garage sito a Rio di Ponte San Nicolò (PD) via Cavour n° 18.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurva del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

I beni pignorati, costituiti da un mini-appartamento con garage, si trovano in località Rio di Ponte San Nicolò (PD), comune di 13.000 abitanti a Sud- Est della provincia di Padova, a circa 7 km dal centro della città. Si tratta di una zona ben servita da arterie stradali come il tratto di tangenziale denominato via Piovese e la SS 516. Rio si sviluppa a Ovest di Ponte San Nicolò ed è composto prevalentemente da edilizia residenziale, ed è proprio in un condominio di recente costruzione (2005) che trova sede l' unità pignorata, in via Cavour 18. L' appartamento è al secondo piano e si espone lungo i fronti Nord ed Est; contiene un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno , un piccolo ripostiglio ed un poggiolo. Il garage all' interrato è posto nell' ultimo blocco a Sud-Est ed è accessibile attraverso una

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



.....  
rampa comune.



### 3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.



\*\*\*



#### Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

##### *Intestatario:*

- \_\_\_\_\_, nato a Padova il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

In morte del \_\_\_\_\_ deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ l' immobile è passato in successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Nicoletta Spina n.rep. 37413, eredità accettata con beneficio di inventario con atto in data 08/03/2013 n. R.G. 654/2013, n. cron. 162/2013 del Tribunale di Padova) a:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\*\*\*

##### *Catasto Fabbricati:*

- Comune di Ponte San Nicolò (PD), foglio 5, part. 1272 sub. 44, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, sup. 55 mq, rendita € 271,14, via C. Cavour n° 18, piano 2.

- Comune di Ponte San Nicolò (PD), foglio 5, part. 1272 sub. 75, cat. C/6, classe 1, consistenza 20 mq, sup. tot. 23 mq, rendita € 38,22 via C. Cavour n° 18, piano 2.

##### *Catasto Terreni:*

Comune di Ponte San Nicolò (PD), foglio 5, part. 1272, Ente Urbano, superficie mq 2521.

\*\*\*

#### Dati Catastali Atto di Pignoramento

I dati presenti nell' atto di pignoramento i dati riportati coincidono con quelli del pignoramento e con quelli aggiornati. Mancano solo i dati del Catasto Terreni, ma gli immobili sono univocamente identificati.

**Gli immobili sono univocamente identificati.**

\*\*\*

#### Dati Catastali Istanza di Vendita

Nell' istanza di vendita i dati riportati coincidono con quelli del pignoramento e con quelli aggiornati. Mancano solo i dati del Catasto Terreni, ma gli immobili sono univocamente

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





identificati.



\*\*\*

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

**Conclusioni:**

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**



\*\*\*

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza.

- Testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Nicoletta Spina n.rep. 37413/11008, registrato a Padova il 25/01/2013 n° 1343 SIT S. IT, documento nel quale si riporta: "Io sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a PADOVA il \_\_\_\_\_, nel pieno delle mie facoltà mentali

DICHIARO:

- che tutti i miei averi e proprietà vengono ereditate da I \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in qualità di n \_\_\_\_\_ . Ritenendo che sia in grado di gestire in maniera equa e corretta il mio seppur piccolo patrimonio.

- Incarico la sopraccitata \_\_\_\_\_ tutelatrice di mia figlia \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ I sia dal profilo umanitario che per tutti gli oneri quali un genitore deve adempiere.

Fiducioso che le mie volontà vengano rispettate sopra ogni appello.

".

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto in data 08/03/2013 n. R.G. 654/2013, n. cron. 162/2013 del Tribunale di Padova)

\*\*\*

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Dall' analisi dell' inquadramento urbanistico si evidenzia che l' area occupata dal fabbricato appartiene alla Zona Territoriale Omogenea C1 "residenziale di urbanizzazione consolidata" del Piano degli Interventi.

**Conclusioni**

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.**



\*\*\*

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Il fabbricato è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- Permesso di Costruire n° 51 reg. /2004 del 13/07/2004, intestato a Cel-CAB snc di Celin Ottavio & C., per vairante in corso d' opera alla C.E. 85/02 e C.E. 06/03 per costruzione di

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 complesso residenziale formato da n° 3 edifici di complessivi 30 alloggi lotto n. 10 P.D.L. "Le Betulle" .

- Certificato di agibilità parziale n° 55/2004 dell' 01/10/2004, intestato a Cel-CAB snc di Celin Ottavio & C., relativo ai fabbricati denominati "A" e "B" per uso residenziale (n. 22 alloggi);

- Concessione Edilizia n° 6 reg. 2003 del 09/01/2003, intestata a Cel-CAB snc di Celin Ottavio & C., per variante alla C.E. 85/02 per costruzione di complesso residenziale formato da n° 3 edifici di complessivi 30 alloggi lotto n. 10 P.D.L. "Le Betulle"

- Concessione Edilizia n° 85 reg. 2002 del 29/08/2002, intestata a Cel-CAB snc di Celin Ottavio & C., per costruzione di complesso residenziale formato da n° 3 edifici di complessivi 30 alloggi lotto n. 10 P.D.L. "Le Betulle"

Dal confronto tra stato di fatto e le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato non si evidenziano difformità.

#### Conclusioni

SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

\*\*\*

#### 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

##### Consistenza

La **superficie commerciale** è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La **superficie commerciale** è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I **coefficienti di omogeneizzazione** utilizzati sono i seguenti:

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

\*\*\*

#### Descrizione degli immobili

I beni pignorati, costituiti da un mini-appartamento con garage, si trovano in località Rio di Ponte San Nicolò (PD), comune di 13.000 abitanti a Sud- Est della provincia di Padova, a circa 7 km dal centro della città. Si tratta di una zona ben servita da arterie stradali come il tratto di tangenziale denominato via Piovese e la SS 516. Rio si sviluppa a Ovest di Ponte San Nicolò ed è composto prevalentemente da edilizia residenziale, ed è proprio in un condominio di recente costruzione (2005) che trova sede l' unità pignorata, in via Cavour 18. L' appartamento è al secondo piano e si espone lungo i fronti Nord ed Est.

#### Confini

Il mappale 1272 confina a Nord con un parco urbano di cui al mappale 1035, a Sud con via Faggin, a Est con via Cavour ed a Ovest con il mappale 1034. Nel complesso condominiale, composto da tre unità, quella contenente il bene pignorato è quella sita più ad Est.

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288

L' appartamento e posto al secondo piano ed affaccia verso l' esterno lungo i fronti Est e Nord, i restanti fronti confinano con altre unità e con il vano scale.

Il garage al piano interrato confina a Est con la corsia carrabile, a Nord ed Ovest con altri box, a Sud con il muro di confine.

\*\*\*

#### *Distribuzione interna dei locali*

L' abitazione contiene un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno , un piccolo ripostiglio ed un poggiolo. Il garage all' interrato è posto nell' ultimo blocco a Sud-Est ed è accessibile attraverso una rampa comune.

#### *Finiture*

- Pavimenti: in legno in tutto l' appartamento tranne in bagno e per una fascia di fronte all' angolo cottura;
- serramenti: in legno con vetro camera e tapparelle in pvc.
- porte interne: tamburate in legno, con specchiatura cieca .

\*\*\*

#### *Impianti*

- L' impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia ubicata in terrazza e termosifoni in tubi di acciaio verniciato.
- L' impianto elettrico risale all' epoca della costruzione. (2004)
- L' impianto di climatizzazione è presente con uno split nel disimpegno.
- Videocitofono.
- ripostiglio con allaccio lavatrice.

#### *Stato di conservazione*

L' immobile si presenta in buone condizioni generali.

\*\*\*

#### *Destinazione urbanistica*

Z.T.O. C1 residenziale ad urbanizzazione consolidata.

\*\*\*

#### *Giudizio sintetico*

L' immobile risale a venti anni fa, si presenta in buone condizioni ed è ubicato in una buona posizione.

\*\*\*

#### Calcolo della superficie degli immobili

Appartamento	mq 53,00 x 1,00 = mq	53,00
poggiolo	mq 9,50 x 0,25 = mq	2,37
garage	mq 21,50 x 0,50 = mq	10,75

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ASTE  
GIUDIZIARIE

parti condominiali  
vano scala  
cortile ingresso  
rampa e corsia di manovra piano interrato

ASTE  
GIUDIZIARIE

mq 25,00/10 = mq 2,50  
mq 82,20 x 0,10/10 = mq 0,82  
mq 715,00 x 0,50/37 = mq 9,66

**tot sup. commerciale**

**mq 79,10**

\*\*\*

#### Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

\*\*\*

#### Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Ponte San Nicolò (PD) della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

**uso residenziale €/mq 1.5250,00 costruzioni civili ristrutturati**

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

#### 1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

#### 2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

#### 3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

piano attico (no ascensore)	1,10
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocri	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- <i>Caratteristiche posizionali medie:</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: secondo e terzo con ascensore</i>	1,00
- <i>Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri/buone</i>	0,90
- <i>Caratteristiche tipologiche: residenziale civile</i>	1,00
- <i>Stato di conservazione e manutenzione: normale</i>	0,80
- <i>Vetustà fisica: 20anni</i>	0,85

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone  
il coefficiente complessivo risulta:



1,00  
0,61

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:  
€/MQ 1.525,00 X 0,61= €/MQ 930,00

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 79,10 risulta di € 73.563,00



\*\*\*



#### 8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

Al momento l' immobile è libero da persone, ma occupato da mobilio.

\*\*\*



#### 9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' immobile è un unica unità indivisibile.

\*\*\*



#### 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro del 12/06/2007 R.G.31189, R.P.7936, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Gabriele Corciulo di Padova, rep. 58136/16845 del 31/05/2007, a favore di Veneto Banca Soc. coop. Per azioni, contro importo capitale € 105.000,00, totale € 189.000,00, durata 30 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.
- Iscrizione contro del 16/01/2023 R.G 1268, R.P. 921, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 28/11/2022, rep.6377, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro ; gravante sugli immobili pignorati.
- Iscrizione contro del 15/05/2024 R.G 18018, R.P. 12909, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 24/04/2024, rep.2394, a favore di contro , gravante sugli immobili pignorati.

\*\*\*

#### 11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*



#### 12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.



:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288



L'amministrazione di condominio è gestita da Amministrazioni Colonna, via Mingoni n°1, Montegrotto Terme, tel. 049/8911354, mail: [studioamministrazionicolonna@gmail.com](mailto:studioamministrazionicolonna@gmail.com).

Le spese condominiali ordinarie annuali ammontano ad € 563,07.

Non sono state deliberate le seguenti spese straordinarie.

Il debito accumulato dal ..... sino al 31/12/2023 è costituito da € 9.123,02

### 13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

### 14. CONCLUSIONI

Valore	€ 73.563,00
Spese tecniche	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 11.034,00 (-)
Valore di vendita	€ 62.529,00

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 62.529,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 62.529,00

Teolo, 08/10/2024

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova  
MIOTTO ROBERTA  
n° 1798

*Roberta Miotto*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: [studio.miotto@gmail.com](mailto:studio.miotto@gmail.com)

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: [roberta.miotto@archiworldpec.it](mailto:roberta.miotto@archiworldpec.it)

p.i.: 02718510288