

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: **N. 195/2024 R. Es.** Ud. 20/05/2025 ore 11.20

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott.ssa PAOLA ROSSI**

* * *

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777, valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C. nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Paola Rossi in data 18/12/2024, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 23/12/2024, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

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

quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

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;

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 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;

h. 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;

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 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;

1. 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 25/06/2024**

Rep. N. 5007 – Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (Tv) con sede a Treviso (Tv) c.f. 80005620267 **TRASCritto** presso l'**Agenzia delle Entrate** – Ufficio provinciale Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **30/09/2024**, **R.G. n.36072** e **R.P. n.25683**

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di San Giorgio delle Pertiche (Pd)

Immobile 1 **Fg. 17 Part. 829 sub. 10**

Fg. 17 Part. 829 sub. 11

Cat. A/2 Abitazioni di tipo civile Cons. 4,5 vani

Via Risorgimento Piano T

Immobile 2 **Fg. 17 Part. 829 sub. 29**

Cat. C/6 Autorimesse Cons. 23 m²

Via Risorgimento Piano S1

- proprietà quota ½ ciascuno

- unità negoziale n. 1

nei confronti di

Sezione D – Ulteriori informazioni

Si precisa quanto segue: il sig.

* * *

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

A) L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;



- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD), in via Risorgimento n. 5**

in data 24/01/2025 alle ore 10:00 alla presenza del dott. Poletto, delegato del custode giudiziario nominato;

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;
- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un condominio interamente residenziale, collocato in una zona semicentrale del comune di San Giorgio delle Pertiche in provincia di Padova, precisamente ubicata **in via del Risorgimento n. 5 interno 4.**

Il bene pignorato è costituito da:

- appartamento al piano terra con scoperto esclusivo, completo di garage al piano interrato.

L'immobile residenziale oggetto di esecuzione, si trova in una zona residenziale ubicata ai limiti del centro abitato e nelle vicinanze della zona agricola, in un'area tranquilla comoda ai servizi commerciali e pubblici.

Il fabbricato condominiale è collocato a circa venticinque chilometri dal centro storico della città di Padova, raggiungibile percorrendo la Strada Regionale n.308 (nuova Statale del Santo) in direzione di Castelfranco Veneto; da qui, all'uscita per Murelle-Fiumicello-Bronzola si prosegue in via Capitelli fino alla frazione di Bronzola si prosegue con direzione San Giorgio delle Pertiche verso la Via del Santo (Strada Regionale n. 307), dalla quale si svolta in via Anconetta e poi in via del Risorgimento dove si trova l'immobile condominiale che ospita le unità residenziali oggetto di esecuzione.



Il fabbricato insiste su un lotto di forma regolare, identificato al

C.T. del comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

fig. 17 part. 829 di circa mq. 1.406,00

L'accesso all'immobile condominiale avviene dalla pubblica via del Risorgimento, via senza uscita che presenta uno slargo su cui insiste un parcheggio pubblico a servizio anche del parco comunale che costeggia il fronte Nord dell'area condominiale.

I confini del lotto risultano ben delimitati verso la pubblica via e verso il parco da una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo, la medesima recinzione posta lungo il confine con l'immobile condominiale posizionato ad Est del fabbricato che ospita l'unità oggetto di esecuzione.

I cortili privati delle unità collocate al piano terra, presentano tra loro recinzioni di varia natura ma principalmente in rete a maglie metalliche plastificate sostenuta da stanti metallici infissi su un cordolo in calcestruzzo.

Lungo il fronte Ovest, la porzione di recinzione visibile in corrispondenza del cortile esclusivo dell'unità oggetto di esecuzione, si presenta con rete metallica a maglie, plastificata sostenuta da pali in calcestruzzo prefabbricati, infissi presumibilmente nel terreno.

L'ingresso condominiale da via del Risorgimento, avviene da un cancello pedonale ed uno carraio separati, entrambi con apertura automatizzata, il primo tramite un percorso pedonale collega con l'ingresso al vano scala condominiale. Il secondo invece conduce alla rampa carrabile di accesso al piano interrato dove si trovano i garage.

L'immobile condominiale presenta una forma rettangolare, l'accesso al vano scale condominiale protetto da un portico profondo, si trova in posizione pressoché centrale lungo il lato lungo del fabbricato.

Internamente troviamo un disimpegno ed un vano scala che collega alle unità residenziali poste al piano terra e al piano primo oltre al piano interrato dove si trovano le autorimesse.

L'immobile ospita sei unità abitative al piano terra, ognuna completa di scoperto esclusivo e sei al piano primo; al piano interrato trovano spazio 14 autorimesse ed un ripostiglio; quest'ultimo piano è pavimentato in cemento liscio attualmente in buone condizioni, mostra sulle pareti muschi superficiali in particolare nelle vicinanze della rampa di accesso, dovuti a infiltrazioni d'acqua meteorica.

Esternamente l'immobile si mostra tinteggiato in colore arancione e giallo ocra con poggiali bianche e avvolgibili in colore verde scuro, le lattonerie sono di colore scuro e la copertura in tegole colore naturale.

I poggiali presentano ringhiere metalliche della medesima colorazione delle lattonerie.

Il fabbricato, agibile dal 2002 si trova complessivamente in **buono stato di conservazione e manutenzione.**

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

C.F.: Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Via Risorgimento n. 5 interno 4

Fg. 17 part. 829 sub. 10 graff. sub. 11 – appartamento

Fg. 17 part. 829 sub. 29 – garage

L'appartamento oggetto della presente valutazione si trova al piano terra, con accesso dall'atrio d'ingresso condominiale, protetto da un portoncino blindato.

Internamente l'appartamento presenta accesso diretto nella zona giorno in vano unico, si trova un muretto a tutta altezza a delimitazione dell'angolo cottura ed un muretto basso a divisione della zona soggiorno dall'ingresso.

Un corridoio conduce a due camere da letto di cui una matrimoniale e a due servizi igienici di cui uno cieco. A servizio dell'unità troviamo un cortile esclusivo di forma trapezoidale che si estende lungo tutto il lato Ovest finestrato, accessibile dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale, entrambe protette dai solai dei poggioli dell'unità al piano primo.

La recinzione a delimitazione del cortile esclusivo, si trova in scarso stato manutentivo specialmente lungo il fronte Ovest verso la zona agricola, dove la rete plastificata è interrotta presumibilmente per il cedimento di uno dei sostegni infissi nel terreno. Al di là della recinzione si trova un ampio fossato. A tale proposito si segnala che l'area esclusiva è scorrettamente delimitata infatti, la recinzione esistente risulta arretrata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Rispetto allo stato autorizzato troviamo alcune lievi difformità edilizie nella distribuzione interna dei locali della zona giorno dove risulta rimosso il muro di delimitazione tra il vano cucina-pranzo e l'ingresso, (attualmente in unico vano).

L'appartamento presenta l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e scaldavivande; la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, si trova all'esterno, incassata nella muratura e accessibile dal cortile esclusivo; si nota

che la posizione della caldaia sul muro esterno è leggermente spostata sulla parete verso l'angolo.

L'immobile risulta attualmente libero, non occupato, con assenza di arredi, cucina compresa ed alcuni sanitari dei bagni staccati/rotti.

Le finestre sono in legno con vetrocamera, sono presenti le zanzariere e gli avvolgibili metallici.

Non sono presenti criticità evidenti quali muffe o umidità alle pareti, l'unità sfitta, necessità di una manutenzione ordinaria oltre al ripristino degli elementi mancanti nei servizi igienici.

Il **garage** al piano interrato, in vano unico, presenta la sola illuminazione interna; è protetto da un portone metallico con apertura manuale, a basculante in buone condizioni di manutenzione.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta in sufficiente stato di conservazione, presenta pavimentazioni ceramiche di diverse dimensioni e colorazioni, parquet in legno nelle camere da letto in buono stato di conservazione, rivestimenti ceramici nei bagni su tutte le pareti fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

L'appartamento non presenta la suddivisione autorizzata tra il locale cucina-pranzo e l'ingresso ed è invece presente un muretto alto circa un metro di fianco alla porta di ingresso all'unità – tale modifica risulta sanabile tramite la presentazione di un'opportuna pratica comunale.

Si rimanda integralmente alla successiva sezione h) Opere abusive per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: buone;
- Solai orizzontali: solai in lastre predalles e laterocemento – condizioni buone;
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: buone;
- Scala condominiale: condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello comune: metallico ad apertura automatizzata – condizioni: buone;
- Infissi esterni: avvolgibili – condizioni: sufficienti;
finestre in legno con vetro camera – condizioni mediocri;
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno – condizioni buone;
- Manto di copertura: tegole – condizioni: sufficienti;
- Pareti esterne: Tinteggiatura – condizioni: buone;
- Pavimentazione esterna: Piastrelle in ceramica interrotte dalle griglie in acciaio in corrispondenza delle bocche di lupo di areazione del piano interrato – condizioni sufficienti;
- Pavimentazione Interna: pavimentazioni varie – in condizioni buone;
- Rivestimento: rivestimento in ceramica nei bagni – condizioni buone;

Impianti:

- Video Citofono: presente;
- Gas: fornitura comunale;
- Elettrico: con linee incassate– condizioni buone;
- Fognatura: alla rete pubblica;
- Idrico: Acquedotto – condizioni buone;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale presenta sanitari a terra,

doccia e vasca da bagno, uno dei lavabi staccato risulta presumibilmente irrecuperabile – condizioni: scarse;

-Termico: riscaldamento presente ma non valutabile – condizioni: sufficienti;

-Condizionamento: presente ma non valutabile;

-Antifurto: ---/

-Altri accessori: ---/

**a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE
RISULTANTI:**

- C.F. – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

| Fg. | Part | Sub | Z. C. | Cat | Cl. | Cons | Sup. Catast. | Rendita | Indirizzo |
|-----|------|----------|---|-----|-----|-------------------|--|----------|---------------------------------|
| 17 | 829 | 10 11 | | A/2 | 1 | 4,5 vani | Tot.: m ² 90 Tot. escluse aree scop.: 88 m ² | € 383,47 | Via Risorgimento Piano T |
| 17 | 829 | 29 | | C/6 | 2 | 23 m ² | Tot.: 25 m ² | € 54,64 | Via Risorgimento Piano S1 |
| 17 | 829 | 1 | BCNC (Accesso carraio e pedonale comune a tutti i sub) | | | | | | |
| 17 | 829 | 2 | BCNC (area di manovra comune ai sub. Dal 22 al 24, dal 26 al 34 e dal 36 al 38) | | | | | | |
| 17 | 829 | 3 | BCNC (ingresso e vano scala comune a tutti i sub) | | | | | | |

INTESTATO:

| Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti on.re |
|-----------------|----------------|---|
| | | Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con |

| | | |
|--|--|---|
| | | Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con |
|--|--|---|

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

| Fg. | Part | sub | Porz. | Qualità Cl. | Consist. ha are ca | Deduz | Reddito | |
|---------------------|------|-----|-------|-------------|-----------------------|-------|---------|------|
| | | | | | | | Dom. | Agr. |
| 17 | 829 | | | Ente Urbano | 00 14 06 | | | |
| Comprende 926 e 924 | | | | | | | | |

N.B. La scrivente segnala che il nominativo attuale della sig.ra

sia nel Certificato di Residenza e Stato Famiglia.

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.829 del foglio 17 (ENTE URBANO):

NORD: Altra proprietà – foglio 17 part. 828, 823;

OVEST: Altra proprietà – foglio 17 part. 137;

SUD: Altra proprietà – foglio 17 part. 831;

EST: Altra proprietà – foglio 17 part. 835, 834;

- ABITAZIONE Fg. 17 Part. 829 subalterno 10 – graffato al sub. 11:

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà – sub. 12;

OVEST: Scoperto esclusivo, stessa proprietà – sub. 11;

SUD: Altra unità abitativa, altra proprietà – sub. 12;

EST: Disimpegno condominiale, corridoio – sub. 3;

- **CORTILE ESCLUSIVO** Fig. 17 Part. 829 subalterno 11 – graffato al sub. 10:

NORD: Altro cortile, altra proprietà – sub. 13;

OVEST: Altra proprietà – foglio 17 part. 137;

SUD: Altro cortile, altra proprietà – sub. 9;

EST: Unità abitativa, stessa proprietà – sub. 10;

- **GARAGE** Fig. 17 Part. 829 subalterno 29:

NORD: Area di manovra condominiale – sub. 2;

OVEST: Altro garage, altra proprietà – sub. 28;

SUD: interrato;

EST: Altro garage, altra proprietà – sub. 30.

**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto

a).

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Fig. 17 part. 829 sub. 10 graff. sub. 11

Fig. 17 part. 829 sub. 29

situati in via del Risorgimento n. 5 interno 4

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sul terreno identificato al

- C.T. – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Fg. 17 part. 829

risultano di proprietà degli esecutati

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero

(PD) rep. n. 86.916 racc. n. 24.989 del 05/10/2010, Registrato a Padova il

giorno 13/10/2010 al n. 17584 Serie 1T, Trascritto all’Agenzia delle Entrate,

direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di

Pubblicità immobiliare in data 15/10/2010, R.G. 39930, R.P. 23244, con cui il



La vendita è comprensiva della piena comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ.; rientrano tra le parti comuni dell'edificio: l'area sottostante non identificata catastalmente ma costituente porzione dell'area identificata nel C.T. al foglio 17 particella n. 829 di m² 1.406,00, l'ingresso e la rampa di accesso ai garage di cui alla particella n. 829 sub. 2, il vano scale di cui alla particella n. 829 sub. 3.

n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.F. Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 10 graff. sub. 11 (A/2) e Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 29 (C/6), successivamente tali identificativi sono variati con pratica di -Variazione identificativi per allineamento mappe del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 Cancellazione sezione (n. 93/2015).

n.b.: La scrivente segnala che il nominativo attuale della sig.ra

sia nel Certificato di Residenza e Stato Famiglia.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata nel **comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD) via del Risorgimento n.5 interno 4, risulta attualmente NON OCCUPATA,**

infatti, l'appartamento è privo di arredi e di fatto risulta libero.

Si segnala tuttavia, come riportato nel **Certificato di Stato di famiglia** rilasciato all'ufficio anagrafe del comune di San Giorgio delle Pertiche, l'appartamento risulterebbe occupato dalla

(Vedasi all.06-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

d) REGIME PATRIMONIALE

FORMALITÀ – VINCOLI ED ONERI

Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO**, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto,

fatta eccezione per quanto richiamato nell'**Atto di Compravendita** del notaio

Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD) rep. n. 86.916 racc. n. 24.989 del

05/10/2010, **registrato** a Padova il giorno 13/10/2010 al n. 17584 Serie 1T,

trascritto all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio

provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/10/2010,

R.G. 39930, R.P. 23244:

- le limitazioni derivanti dalla convenzione per lottizzare stipulata con il comune

di San Giorgio delle Pertiche in data 25/07/1997 n. 190891 rep. Notaio Cazzato

(registrata a Padova il 29/07/1997 n. 4880, trascritta a Padova il 29/07/1997 ai

- con atto in data 10/03/1997 n. 185539 rep. Notaio Cazzato (registrato a Paova il 21/03/1997 n. 2880, trascritto a Padova il 13/03/1997 ai n.ri. 6769/4829-6770/4830) veniva costituita servitù di passaggio a favore della particella n.829.

-L'analisi effettuata presso l'ufficio anagrafe del comune di San Giorgio delle Pertiche (Pd) e dell'atto di compravendita, ha evidenziato che i sig.ri eseguiti risultavano sposati in regime di comunione secondo la propria legge nazionale, tuttavia risultano ad oggi divorziati considerato anche il cambio del nominativo della sig.ra

e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

(vedasi allegato n.08 – ispezione ipotecarie)

ISCRIZIONI

- R.G. n.39931 R.P. n.9207 del 15/10/2010

Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONA A GARANZIA DI MUTUO -

ATTO NOTARILE del 05/10/2010 Rep. N. 86917/24990 del notaio Cardarelli Sergio per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 234.000,00, durata 30 anni

Catasto Fabbricati Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Sez. B Fg. 6 Part. 829 Sub. 10 graffato al sub. 11

Catasto Fabbricati Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Sez. B Fg. 6 Part. 829 Sub. 29

n.b: La scrivente evidenzia che gli immobili risultavano identificati al C.F. Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 10 graff. sub. 11 (A/2) e Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 29 (C/6),

successivamente sono variati come da attuali identificativi, con pratica di Variazione identificativi per allineamento mappe del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 Cancellazione sezione (n. 93/2015).

n.b.: La scrivente segnala che il nominativo attuale della sig.ra

sia nel Certificato di Residenza e Stato Famiglia.

Per il diritto di proprietà per la quota di ½

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 25/06/2024 Rep. N. 5007 – pubblico**

ufficiale: Ufficiale giudiziario di Treviso con sede a Treviso (Tv) – c.f.

80005620267, gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1*-Immobile 1***Catasto Fabbricati Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)***Fg. 17 Part. 829 Sub. 10 graff. sub. 11 cat. A2**Cons. 4,5 vani Via Risorgimento Piano T**-Immobile 2***Catasto Fabbricati Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)***Fg. 17 Part. 829 Sub. 29 cat. C6**Cons. 23 mq Via Risorgimento Piano S1*

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue: l'immobile è soggetto a norma per la

- Zona B - Residenziale di urbanizzazione consolidata: ZTO B/60 - Art. 71 NTO;
- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale - DGR n° 244 del 09/03/2021 - Art. 35 NTO;
- Beni paesaggistici - aree di interesse archeologico - agro centuriato - intero territorio comunale - DLgs n° 42/2004, art. 142 lett. m - ex Art. 27 NTA del PTRC - Art. 34 NTO;
- Area di primaria tutela quantitativa degli acquiferi (intero territorio comunale) - Art. 122 NTO;

Si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti dell'unità.

(allegato n. 04 –estratto p.i. vigente)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **CONCESSIONE EDILIZIA NEL P.D.L. CONVENZIONATO**

DENOMINATO “AL PARCO” N. C11/01 del 09/06/2001 prot.

1343/01 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare denominato “ai Salici”;

- D.I.A. n. 10/02 prot. n. 0004584 del 11/05/2002 per modifiche interne;

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITÀ (attesa per silenzio assenso) prot. n. 0008227 del 10/08/2002.

- D.I.A. n. 159/07 prot. n. 13277 del 31/10/2007 per modifiche interne al piano interrato.

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETA'

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Fg. 17 part. 829 sub. 10 graff. sub. 11

Fg. 17 part. 829 sub. 29

situati in via del Risorgimento n. 5 interno 4

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sul terreno identificato al

- C.T. – COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Pd)

Fg. 17 part. 829

risultano di proprietà degli esecutati

in forza di



Atto di Compravendita del notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD) rep. n. 86.916 racc. n. 24.989 del 05/10/2010, **registrato** a Padova il giorno 13/10/2010 al n. 17584 Serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/10/2010, R.G. 39930, R.P. 23244, con cui il



La vendita è comprensiva della piena comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ.; rientrano tra le parti comuni dell'edificio: l'area sottostante non identificata catastalmente ma costituente porzione dell'area identificata nel C.T. al foglio 17



particella n. 829 di m² 1.406,00, l'ingresso e la rampa di accesso ai garage di cui alla particella n. 829 sub. 2, il vano scale di cui alla particella n. 829 sub. 3.

n.b: La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.F. Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 10 graff. sub. 11 (A/2) e Sezione B foglio 6 mapp. 829 sub. 29 (C/6),

successivamente sono variati come da attuali identificativi con pratica di Variazione identificativi per allineamento mappe del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 Cancellazione sezione (n. 93/2015).

n.b.: La scrivente segnala che il nominativo attuale della sig.ra

sia nel Certificato di Residenza e Stato Famiglia.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

h) OPERE ABUSIVE

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista

urbanistico edilizio, fatta eccezione per lievi modifiche distributive interne ai

vani:

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

L'appartamento non presenta la parete di suddivisione autorizzata tra il locale

cucina-pranzo e l'ingresso al suo posto si trova un muretto alto circa un metro di

fianco alla porta di ingresso – tale irregolarità risulta ricompresa nelle tolleranze

edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R.

380/2001), non costituisce una violazione edilizia, non sarà quindi necessaria la

presentazione di una pratica di sanatoria ma, a seguito di approfondita analisi per la verifica di applicabilità, la redazione di una dichiarazione asseverata a firma del tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001).

Si procede con il calcolo dei vari costi da sostenere al fine di poter attestare la legittimità dell'immobile:

| ONORARI PER LA ATTESTAZIONE DELLA LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------------|
| | | | Rilievo, restituzione grafica, analisi delle differenze rilevate, redazione della dichiarazione asseverata | | € 2.500,00 |
| | | | | | = |
| TOTALE | | | | | € 2.500,00 |

Per l'attestazione di legittimità dell'unità si calcolano a corpo:

circa € 2.500,00 (EuroDueMilaCinqueCento/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la valutazione esatta del tipo di iter procedurale da eseguirsi potrà essere effettuata solo a seguito del rilievo metrico dell'intera unità, sono escluse dalla presente

le quantificazioni di eventuali sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria

applicabili nel caso sia verificato, a seguito del rilievo metrico, che le difformità non

rientrano nelle tolleranze del T.U. dell'edilizia. La quantificazione delle sanzioni verrà

eventualmente effettuata dagli organi competenti al momento della presentazione della

pratica comunale, sono inoltre escluse eventuali analisi tecnico-strutturali qualora

necessarie.



REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti,

fatto salvo le modifiche interne sopra citate,

sarà quindi necessario procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 600,00 (EuroSeiCento/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le spese condominiali di gestione dell'unità oggetto di esecuzione sono le seguenti:

(vedasi allegato n. 09 – rendiconto dell'amministratore di condominio)

- **Spese a consuntivo dell'esercizio**

€ 340,68 esercizio 2023-2024

€ 726,75 esercizio 2024-2025

Totale € 1.067,43

Le spese di gestione ancora da saldare ad oggi, a carico dell'attuale esecutato, considerati i rendiconti ricevuti dall'amministratore condominiale ammontano a

*circa € **1.555,08** (EuroMilleCinqueCentoCinquantaCinque/08)*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Ad oggi non sono stati deliberati interventi condominiali straordinari.

I) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei

noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento; in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in

zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;

- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le

relative condizioni contrattuali.

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

1) Appartamento al piano terra

| Calcolo della superficie commerciale | | | | |
|---|----|---------------|--------------|------------------|
| | | sup. reale | coefficiente | sup. commerciale |
| Appartamento piano T | mq | 87,00 | 1 | 87,00 |
| Cortile | mq | 87 | 0,1 | 8,70 |
| | mq | 6 | 0,01 | 0,06 |
| pertinenze condominiali | | | 3% | 2,87 |
| TOTALE | | | | 98,63 |

2) Autorimessa piano interrato

| Calcolo della superficie commerciale | | | | |
|---|----|---------------|--------------|------------------|
| | | sup. reale | coefficiente | sup. commerciale |
| Autorimessa | mq | 24,05 | 0,5 | 12,03 |
| pertinenze condominiali | | | 3% | 0,36 |
| TOTALE | | | | 12,39 |

| Valutazione | | | | |
|-------------------------------|------|---|----------|--------------|
| Valore unitario medio comm.le | €/mq | € | 2 100,00 | |
| | | | | € 233 138,96 |

VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

€ 233 138,96

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

| | | | |
|--|------|----|------------------|
| Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto | 15% | -€ | 34 970,84 |
| Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà oltre 23 anni | 0,81 | -€ | 44 296,40 |
| Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (buono) | 12% | -€ | 27 976,67 |
| Spese condominiali insolute | | -€ | 1 555,08 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h) | | -€ | 2 500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h) | | -€ | 600,00 |

VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO

€ 121 239,96

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

Identificato al C.F. Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)

Fg. 17 mapp. 829 sub. 10 graff. Sub. 11

Fg. 17 mapp. 829 sub. 29

Arr. € 120.000,00
(EuroCentoVentiMila/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in **scarso stato di manutenzione.**

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica F**. Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

* * *

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale; C.T. Comune di San Giorgio delle Pertiche Fg. 17 part. 829;

2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di



San Giorgio delle Pertiche Fg. 17 part. 829 sub. 10, 11 e 29;

- 3) Concessione edilizia nel p.d.l. Convenzionato denominato "al Parco" n. C11/01 del 09/06/2001 prot. 1343/01; D.I.A. n. 10/02 prot. n. 0004584 del 11/05/2002; dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità (attesa per silenzio assenso) prot. n. 0008227 del 10/08/2002; D.I.A. n. 159/07 prot. n. 13277 del 31/10/2007;
- 4) Estratto del Piano degli interventi;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 7) Difformità grafiche rilevate;
- 8) Ispezione ipotecaria eseguita;
- 9) Documentazione amministratore;
- 10) Documentazione fotografica.

Monselice, lì 18/04/2025

Il CTU

Arch. Teresa Carturan