

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PADOVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO: Esecuzione Imm. n° R.E. 210/2023 - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**INTEGRAZIONE alla Relazione di CTU**

per riunione con il procedimento n° R.G.E. 345/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Premesso che,

- in data 18.02.2025, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato dal G.E. di integrare la Relazione a seguito di riunione con la procedura n° R.G.E. 345/2024;
- per il deposito dell'elaborato integrativo è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 07.05.2025;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

tanto premesso, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, rinnovati i necessari accertamenti anche presso i pubblici registri ed effettuato nuovo sopralluogo negli immobili in data 13 marzo 2025, presenta la seguente Relazione integrativa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C. Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) - cf. VSNRCS0M04B5630 - tel/fax 049 5960198 - e.mail: [enrico.visentin@geopec.it](mailto:enrico.visentin@geopec.it)ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito:

**“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:**

Esaminati i nuovi documenti depositati relativi alla riunita procedura RGE n° 345/2024, ritenuti idonei, lo scrivente dà atto che gli immobili con essa pignorati **sono costituiti dai medesimi beni** (per il medesimo diritto e per le medesime quote) **che compongono il “lotto Unico” di cui alla procedura RGE n° 210/2023.**

I titoli di provenienza corrispondono a quelli già acquisiti:

- "Atto di Compravendita" del 27.01.1998, n° Rep. 63749, n° Racc. 21879 del Notaio Lino Gallo di Cittadella.

- "Atto di Compravendita" del 28.06.2000, n° Rep. 69921, n° Racc. 23543 del Notaio Lino Gallo di Cittadella.

**a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”:**

Nello specifico si conferma che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un fabbricato artigianale e commerciale con uffici, insistente su autonomo lotto di pertinenza**, sito in Comune di **Gazzo (PD)**, in via **F. Praloran n°9/b - 9/c.**

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

**Comune di Gazzo, foglio 7:**

- **mappale 365** (via Roma 14, piano T-1, Cat. D/7, R.C. €7750,00);
- **mappale 366** (via Roma snc, piano T, Cat. F/1 - Area urbana).

Intestato a:

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

**Comune di Gazzo, foglio 7:**

- **mappale 365** (Ente Urbano, Ha. 0.19.65);
- **mappale 366** (Ente Urbano, Ha. 0.02.37).

Tra i confini, in ordine antiorario: N- mapp. 112; O- strada comunale via Praloran, mapp. 359, 390; S- mapp. 387; E- mapp. 367, 368.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

### DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

A seguito del nuovo sopralluogo non sono state riscontrate variazioni alla consistenza e allo stato manutentivo generale degli immobili, rispetto alla situazione precedentemente accertata tra novembre 2023 e gennaio 2024.

#### **b) "CORRISPONDENZA":**

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono con i dati riportati nell'istanza di vendita ma non sono più corrispondenti con le risultanze catastali attuali. A seguito di:

- "Variazioni al Catasto Terreni" del 09.12.2003 n° 34834.2/2003 ( *fusione* ) e del 25.05.2004 n° 110657.1/2004 ( *frazionamento* );
- "Costituzione e Variazioni al Catasto Fabbricati" del 02.02.2007 prot. n° PD0029064/PD0029075 ( *costituzione e frazionamento area cortilizia* ) e del 01.07.2015 n° 33/2015 ( *cancellazione sezione – allineamento mappe* );

i precedenti identificativi foglio 7 mappali 303, 306, 308, 310, sono stati soppressi per originare gli attuali foglio 7 mappali 365, 366.

#### **c) "STATO DI POSSESSO":**

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla società proprietaria eseguita in quanto il contratto di locazione con soggetto terzo, società

registrato a Padova il 05.05.2023 al n° reg. 007066-

Serie 3T, è stato risolto in data 30.04.2024.

**d) "REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE":**

Si conferma la seguente formalità opponibile all'acquirente, inerente la disciplina delle opere di urbanizzazione e della viabilità ad uso pubblico:

- "Atto Unilaterale d'Obbligo per la disciplina degli interventi edilizi relativi all'edificabilità nelle zone D/1 e D/2 di completamento" costituito con atto del Notaio Cesare Corradi di Piazzola Sul Brenta del 19.01.1999 rep. n° 71629, trascritto a Padova in data 19.01.1999 ai nn° R.G./R.P. 35543/23500.

**e) "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE":**

A seguito di rinnovo delle Ispezioni Ipotecarie, si dà atto che Presso l'Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità aggiornate:

**ISCRIZIONI:**

- **06.06.2005 ai nn. 26088 R.G. e 7123 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 17.05.2005 n° rep. 154715 del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **17.10.2016 ai nn. 35427 R.G. e 6613 R.P.:** ipoteca conc. amministrativa / riscossione a favore di \_\_\_\_\_, in forza atto di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso da \_\_\_\_\_ in data 13.10.2016 rep. n° 1404/7716, contro \_\_\_\_\_ gravante la piena proprietà del fg. 7 mappale 365.
- **04.05.2023 ai nn. 15844 R.G. e 2495 R.P.:** ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE

in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del  
30.05.2003 n° rep. 78341/26031 del Notaio Lino Gallo di Cittadella,  
gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente  
esecuzione.

- **05.09.2023 ai nn. 32703 R.G. e 5240 R.P.:** ipoteca conc. amministrativa / riscossione a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ in forza atto di iscrizione a ruolo emesso da \_\_\_\_\_ in data 28.08.2023 rep. n° 4896/7723, contro \_\_\_\_\_ gravante la piena proprietà del fg. 7 mappale 365.

ASTE  
GIUDIZIARIE**TRASCRIZIONI:**

- **12.09.2023 ai nn. 33170 R.G. e 23609 R.P.:** pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ tro \_\_\_\_\_, in forza del verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 26.08.2023 n° rep. 3452, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto di esecuzione.
- **26.11.2024 ai nn. 44356 R.G. e 31474 R.P.:** pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ontro \_\_\_\_\_ in forza del verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 10.10.2024 n° rep. 6240, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto di esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE**f) "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA":**

Si dà atto che, rispetto al precedente accesso agli atti compiuto a dicembre 2023 presso il Comune di Gazzo, gli immobili in esecuzione sono stati nel frattempo oggetto del seguente ulteriore atto autorizzativo:

- Titolo Abilitativo in Sanatoria prot. gen. n°274 del 11.01.2024 (a definizione domanda di condono edilizio n°39/2004 – 40/2004 per spostamento planimetrico di fabbricato ad uso artigianale).

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Non risulta invece depositata la relativa “Comunicazione di Fine Lavori” e “Domanda di Agibilità”.

La classificazione urbanistica della zona su cui insiste il fabbricato e l’area di pertinenza è rimasta invariata.

**g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:**

Oltre all’asservimento ad uso pubblico gravante il mappale 366, precedentemente descritto, non sussistono altri diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi.

**h) “OPERE ABUSIVE”:**

Si dà atto che, nonostante l’avvenuta acquisizione del Condo Edilizio del 2004 precedentemente citato, sono comunque confermati, sia i costi inerenti le ulteriori lievi difformità urbanistico-edilizie riscontrate, stimati in € 5.000,00, sia gli ulteriori oneri che rimarranno a carico dell’acquirente (considerati nella formulazione finale dei valori mediante deprezzamento percentuale applicato sul complessivo valore commerciale), derivanti dai seguenti adempimenti:

- verifica e certificazione di conformità impianti tecnologici installati;
- collaudo statico opere strutturali;
- pratica di agibilità con connessa documentazione attestante il rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, prevenzione incendi.

**i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:**

Trattasi di beni immobiliari non costituiti in condominio.

## I) "STIMA DEL VALORE COMMERCIALE":

Si conferma il valore a base d'asta così precedentemente determinato:

**fabbricato artigianale-commerciale insistente su autonomo lotto di pertinenza**

- via Praloran n°9/b - 9/c, Gazzo (PD):

MQ. 1226,00 x € 380,00 / mq = € 465.880,00

Deprezzamento per: "definizione agibilità,  
conformità imp. tecnologici e stato manutentivo  
impianto idrico-termico": - 20% = € - 93.176,00

Detrazione per: "costi di completamento pratiche  
edilizie, regolarizzazione sanatoria": = € - 5.000,00

€ 367.704,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per  
l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15% = € - 55.155,60

TOTALE: € 312.548,40

Arrotondabile ad € 312.000,00 (Euro trecentododicimila/00).

\* \* \*

A conclusione dell'incarico integrativo conferito, si deposita il presente elaborato e si rimane a disposizione del G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Il CTU

Geom. Enrico Visentin

Grantorto, 28 marzo 2025