

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214-2024**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**ITACA SPV**

**Contro**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**PRESENTAZIONE****CREDITORE PROCEDENTE:**

- ITACA SPV

Con sede a Conegliano (TV) Via Alfieri, 1

Rappresentata dallo studio legale Avv. Ippolita Ghedini di Padova

**DEBITORE:**

- [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Con sede a [REDACTED]

**BENI PIGNORATI:**

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

**UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

Comune di Selvazzano Dentro (PD):

**Catasto Fabbricati:**

Foglio n. 12, part. n. 1625, sub. 38, cat. A/2, consistenza 5 vani

Foglio n. 12, part. n. 1625, sub. 73, cat. C/6, consistenza 21.00 mq

Lo scrivente stimatore precisa che dall'atto di provenienza (a pagg. 3-4, 7-8 All. n. 24) si evince che:

*"la vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive e comprende le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui i beni comuni non censibili così individuati":*

- Comune di Selvazzano Dentro Foglio n. 12, part. n. 1625;

- sub. 4 (portico gravato da servitù di pubblico transito);

- sub. 96, 98, sub. dal 30 al 38, sub. 97, 99, dal 39 al 52;

*ed in particolare che il portico sub.4, è gravato da servitù di pubblico transito con obbligo di manutenzione a carico dei proprietari del fabbricato condominiale."*

Ed inoltre che le aree:

*"Comune di Selvazzano Dentro Foglio n. 12, part. N. 1625, sub. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 sono cedute al Comune di Selvazzano Dentro e che tali aree sono adibite a piazza pubblica con verde, bocche di lupo a servizio dei garage sottostanti la piazza, a rampa di accesso ai garage."*

Per altri dettagli si rimanda all'atto di provenienza (All. n. 24)

### **INCARICO E QUESITO**

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 214-2024 promossa da:

ITACA SPV contro

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **Elenco operazioni peritali**

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all' Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Selvazzano Dentro (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

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

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Selvazzano Dentro (PD) in via Combattenti per l'Italia, 13, località Tencarola.

Nello specifico è un appartamento sviluppato su due livelli, posto all'ultimo piano precisamente al piano secondo e terzo, con garage posto al piano interrato, facente parte di una palazzina con ascensore, in cui al piano terra vi sono delle attività commerciali ed un porticato.

L'edificio in cui è presente l'immobile pignorato, fa parte di un complesso condominiale costituito da tre edifici posti tra loro a ferro di cavallo.

Il complesso immobiliare non è recintato e l'ingresso pedonale e carraio all'edificio avviene tramite la strada via Combattenti per l'Italia.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha verificato che attualmente la disposizione interna del piano terzo (soffitta), è differente dalle planimetrie di progetto e catastali.

Attualmente l'immobile è composto nel modo seguente:

-piano secondo: ingresso con soggiorno e con cucina a vista, un disimpegno, un bagno finestrato ed una camera da letto. Sia dalla camera che dal soggiorno, si può accedere ad un grande terrazzo, in cui è presente un pergolato, il quale è ricoperto da un telone;

-piano terzo censito come soffitta: attualmente è suddivisa per mezzo di tramezze, alcune di altezza ridotta ed altre alte fino alla copertura, tale da ricavare tre ambienti, e precisamente 2 stanze ed un bagno finestrato, oltre ad un piccolo ripostiglio, ricavato in una nicchia. Tutte le stanze sono finestrate, e da una di queste si accede ad un poggiolo.

La copertura della soffitta è costituita da travi in legno.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali per il piano secondo è di circa 67,04 mq mentre per il piano terzo (soffitta) è di circa 90,26 mq.

La superficie complessiva del garage, comprensiva anche delle murature perimetrali è pari a circa 23,73 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori, ma da informazioni assunte sul posto dall'occupante, la caldaia risulta non perfettamente funzionante, come non sono funzionanti neppure gli split a causa di perdite;

-i serramenti esterni sono con vetrocamera e con tapparelle;

-i serramenti interni sono di color scuro e di buona fattura;

-i pavimenti del piano secondo sono in piastrelle nella zona giorno, la camera ha pavimento in parquet ed il bagno ha pavimento e rivestimenti (non per tutta l'altezza della parete) in piastrelle di grande formato oltre alle due pareti corrispondenti al piatto doccia che sono in stile mosaico;

-i pavimenti del piano terzo (soffitta) sono in parquet, compreso l'ambiente bagno, il quale ha rivestimenti in piastrelle (non per tutta l'altezza della parete).

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, le stanze dell'immobile erano piene di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

Durante il sopralluogo, il compendio immobiliare si presentava in buone condizioni, ma non si ha certezza del buon funzionamento di tutta l'impiantistica.

**Lo scrivente stimatore per l'unità pignorata ha trovato le seguenti criticità e/o difformità;**

**A**-nel piano terzo-soffitta, diversamente dal grande locale indicato graficamente sia nelle planimetrie di progetto che nelle planimetrie catastali, attualmente si presenta suddiviso in 3 ambienti tra cui un bagno, ottenuti tramite la separazione con tramezze interne;

**B**-nel piano terzo (soffitta) non risultava evidente il pilastro, il quale è indicato graficamente sia nelle planimetrie di progetto e catastali, ma era presente invece, al piano secondo;

**C**-al piano secondo, sulla parete verso la terrazza erano evidenti episodi di muffa/condensa;

**D**-la presenza di un telone nel pergolato nel terrazzo;

**E**-da quanto riferito dall'occupante durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, l'impianto di riscaldamento e gli split, non sono perfettamente funzionanti.

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano Dentro (PD) (codice: I595) come di seguito:

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI   |
|----|-----------------|----------------|-------------------|
| 1  | sede in _____   | _____          | Proprietà per 1/1 |

| N. | Sez | Foglio | Particella | Sub | Z. Cens | Cat. | Classe | Consist | Sup. Catastale                            | Rendita  |
|----|-----|--------|------------|-----|---------|------|--------|---------|-------------------------------------------|----------|
| 1  |     | 12     | 1625       | 38  |         | A/2  | 2      | 5 vani  | Tot. 101 mq<br>Escl. aree scop.<br>101 mq | € 581,01 |
| 1  |     | 12     | 1625       | 73  |         | C/6  | 2      | 21 mq   | Totale 23 mq                              | € 55,31  |

Indirizzo: Via Combattenti per l'Italia

L'edificio insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Selvazzano Dentro (PD) (codice: I595) come di seguito:

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|
| 1  | 12     | 1625       | Ente Urbano    | 00 45 68                |

(si vedano allegati n. 1-8)

**CONFINI:**

**La part. n. 1625 sub. 38 (appartamento);** confina a Nord e a Ovest prospetti esterni, a Est confina con parte vano scale e parte con il sub. 35, a Sud confina con unità sub. 37, mentre al piano inferiore si trova il sub. 34.

**La part. n. 1625 sub. 73 (garage);** confina a Nord con parete esterna, a Est con altro garage sub. 74, a Sud con area manovra garage sub. 96 a Ovest con altro garage sub. 72.

**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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 scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, ma durante il sopralluogo, ha trovato delle evidenti difformità, tra lo stato di fatto, tra il progetto concessionato e le planimetrie catastali, come descritto ai paragrafi precedenti.

e) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era occupato, da uno dei soci della società esecutata.

Inoltre secondo lo stimatore, il compendio immobiliare costituito da appartamento e garage, è opportuno venderli come unico lotto.

d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Dall'atto di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta che lo stesso è stato acquistato da una società con sede a ( ) legalmente rappresentata dai due componenti del Consiglio di Amministrazione.

e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

ASTE GIUDIZIARIE  
Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 16.01.2025, sono le seguenti:

**Trascrizione (atto provenienza)**

\*57975-33265 del 21.12.2004, in cui con atto di compravendita redatto dal notaio Donato Cazzato il 16.12.2004 rep. 262529-27039, [REDACTED] acquistava la quota di proprietà pari a 1/1 da [REDACTED] del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

**Iscrizione**

\*58230-14657 del 22.12.2004, in cui con atto redatto dal notaio Donato Cazzato il 16.12.2004 rep. 262530-27040 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca Spa contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

**Trascrizione (Trasferimento sede sociale)**

\*18762-10814 del 20.05.2009, in cui con atto del notaio Ferroni Lucio il 08.04.2009 rep. 20202-12844, Trasferimento sede sociale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con oggetto il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

**Iscrizione**

\*18324-3309 del 01.06.2016, in cui con atto di Equitalia Centro Spa il 27.05.2016 rep. 922-3916 si iscrive ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Equitalia Centro Spa contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*17357-2967 del 08.05.2018, in cui con atto di Agenzia delle Entrate Riscossione il 08.05.2018 rep. 1375-3918 si iscrive ipoteca conc. amministrativa/riscossione e avviso di debito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Trascrizione

\*26649-19070 del 11.07.2004, in cui con atto giudiziario del 11.06.2024 rep. 3652 si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di ITACA SPV contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*44833-7816 del 28.11.2024, in cui con atto notarile del notaio Donato Cazzato del 16.12.2004 rep. 262530-27040 si iscrive ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca Spa contro [REDACTED] con lo stesso C.F.: [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Infine lo scrivente CTU, ponendo come ricerca dell'ispezione le coordinate catastale degli immobili oggetto di pignoramento, riporta:

**Domanda di annotazione**

\*16640-2657 del 14.04.2005, in cui con atto notarile del notaio Donato Cazzato del 16.12.2004 rep. 262511 annotazione a iscrizione restrizione beni a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo contro [REDACTED] di cui tra gli immobili vi è il seguente:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73  
(si vedano allegati n. 14-23)

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione edilizia n. 66/2002 del 26.06.2002 in cui si concede alla società [REDACTED] di procedere ai lavori di costruzione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale e commerciale nel PDL convenzionato n. 20;

-Concessione edilizia n. 23/2003 del 10.03.2003, in cui si concede alla società [REDACTED] di procedere ai lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 66-2002 del 26.06.2002;

-Denuncia di Inizio Attività Pratica 94/2004; variante alla concessione edilizia n. 23 del 2003;

-Denuncia di Inizio Attività N. 419/2004 del 07.10.2004, denuncia a sanatoria riguardi ai prospetti

-Certificato di Agibilità Prot. n. 30619 del 11.10.2004.

(si vedano allegati n. 9-13)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Selvazzano Dentro (PD) in data 09.12.2024, con Certificato di Destinazione Urbanistica n. Reg. 100-2024, certifica che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato è così destinata:

Comune di Selvazzano Dentro – Foglio 12 – Particella 1625;

INDIVIDUATA l'ubicazione dei terreni e/o immobili interessati sugli elaborati del P.A.T.  
e del P.R.G./P.I. in vigore;

### **CERTIFICA**

#### **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE:**

Particella: 1625

presenta la seguente azione strategica:

-AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – Art. 15, commi 2÷5 delle N.T. del  
PAT.

#### **PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE:**

Particella: 1625

presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1.153 – Art. 21 delle N.T.A. del P.I.;

- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – I.C.18 – Art. 29 delle  
N.T.A. del P.I.;

- AREA A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT – V.P.141 – Art. 29 delle N.T.A. del  
P.I.;

-PERCORSI VEICOLARI ESISTENTI – Art. 37 delle N.T.A. del P.I.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali, da ogni altra  
disposizione normativa e regolamentare, emanata da Enti Pubblici o gestori di servizi  
pubblici, i cui  
vincoli e norme di tutela possano influire sull'edificabilità dell'area. Si precisa inoltre che  
la

pianificazione urbanistica comunale non è aggiornata alle disposizioni contenute nel primo  
Aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, redatto ai sensi degli articoli  
65 e 66

del D.lgs. n. 152/2006, adottato con delibera n. 3 del 20/12/2021 dalla Conferenza  
Istituzionale

Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato sulla G.U.  
n. 29

del 04.02.2022.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.  
(vedasi allegato n. 25)

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere per quota di proprietà pari a 1/1, della società esecutata.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, il piano terzo (soffitta) risulta essere completamente diverso dalle planimetrie del progetto concessionato e accatastato, pertanto dovranno essere attuati gli interventi necessari per regolarizzare l'immobile.

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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

L'immobile appartiene ad un edificio gestito da un amministratore condominiale, il quale riguardo alle spese di gestione ha comunicato allo scrivente stimatore che:

- l'importo annuo delle spese annue;
- gestione 2021-2022, erano di € 1.251,81;
- gestione 2022-2023, erano di € 1.214,61;
- gestione 2023-2024, erano di € 1.353,95;
- gestione 2024-2025 Preventivo approvato, sono di € 1.357,57 + € 92,95 debito dell'esercizio precedente, ammontano a € 1.450,52 di cui sono state già pagate € 362,63, **pertanto rimane da pagare la somma complessiva di € 1.087,89.**

-fino alla data del 20.01.2025, non ci sono interventi straordinari deliberati.

-per l'immobile in oggetto, l'amministrazione condominiale non è a conoscenza di procedimenti giudiziari, oltre alla presente procedura esecutiva.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
  - che la palazzina non è completamente recintata;
  - considerando le spese condominiali di gestione dell'unità immobiliare in oggetto;
  - oltre a considerare la somma delle spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni.
- Infine si sono considerati i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2024 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

| Ambienti                           | Mq comprensivi di muri perimetrali | Coefficiente di Moltiplicazione | Mq commerciali   |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Appartamento 2° piano              | Circa 67,04 mq                     | 1,00                            | Circa 67,04 mq   |
| Soffitta 3° piano                  | Circa 90,26 mq                     | 0,50                            | Circa 45,13 mq   |
| Terrazza                           | Circa 50,91 mq                     | 0,50                            | Circa 25,46 mq   |
| Poggiolo                           | Circa 6,89 mq                      | 0,33                            | Circa 2,27 mq    |
| Garage                             | Circa 23,73 mq                     | 0,50                            | Circa 11,87 mq   |
| <b>Mq Commerciali totali circa</b> |                                    |                                 | <b>151,77 mq</b> |

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta;  $151,77 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 197.301,00$

**Arrotondato a € 197.000,00**

#### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare, lo scrivente stimatore ha rilevato delle criticità e difformità, elencate ai punti precedenti, lo scrivente CTU, ha effettuato degli adeguamenti di stima, tenendo conto della necessità di regolarizzare l'immobile, oltre che del suo stato d'uso e manutenzione, calcolando delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base alle scelte progettuali che si attuano, ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili.

Si sono considerate infine, anche le spese condominiali che rimangono da pagare alla data del 20.01.2025. Pertanto in base alle seguente tabella:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Per le criticità e difformità elencate ai punti: A, B,C, D, E, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie di progetto concessionato e quelle catastali, per le quali si necessita la regolarizzazione, lo stato di manutenzione oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 15 % | -€ 29.550,00 |
| Decurtazione per le spese condominiali che rimangono da pagare alla data del 20.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -€ 1.087,89  |

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, di € 166.362,11 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

|                                                                                                                                                                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 166.362,11 | -€ 24.954,32 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|



Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

**€ 141.000,00**



Padova, 03.02.025



Lo stimatore arch. Christian Zampollo



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO

**DIRITTO VENDUTO:** quota di 1/1 di piena proprietà

**QUALITA':** Appartamento con destinazione residenziale

**COMPOSIZIONE:** l'immobile oggetto del pignoramento è sito a Selvazzano Dentro (PD) in via Combattenti per l'Italia, 13, località Tencarola.

Nello specifico è un appartamento sviluppato su due livelli, posto all'ultimo piano precisamente al piano secondo e terzo, con garage posto al piano interrato, facente parte di una palazzina con ascensore, in cui al piano terra vi sono delle attività commerciali ed un porticato.

L'edificio in cui è presente l'immobile pignorato, è parte di un complesso condominiale costituito da tre edifici posti tra loro a ferro di cavallo.

Il complesso immobiliare non è recintato e l'ingresso pedonale e carraio all'edificio avviene tramite la strada via Combattenti per l'Italia.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha verificato che attualmente la disposizione interna del piano terzo (soffitta), è differente dalle planimetrie di progetto e catastali.

Attualmente l'immobile è composto nel modo seguente:

-piano secondo: ingresso con soggiorno e con cucina a vista, un disimpegno, un bagno finestrato ed una camera da letto. Sia dalla camera che dal soggiorno, si può accedere ad un grande terrazzo, in cui è presente un pergolato, il quale è ricoperto da un telone;

-piano terzo censito come soffitta: è costituito da una grande stanza, che attualmente è suddivisa per mezzo di tramezze, alcune di altezza ridotta ed altre alte fino alla copertura, tale da ricavare tre ambienti, e precisamente 2 stanze ed un bagno finestrato, oltre ad un piccolo ripostiglio. Tutte le stanze sono finestrate, e da una di queste si accede ad un poggiatesta.

La copertura della soffitta è costituita da travi in legno.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali per il piano secondo è di circa 67,04 mq mentre per il piano terzo (soffitta) è di circa 90,26 mq.

La superficie complessiva del garage, comprensiva anche delle murature perimetrali è pari a circa 23,73 mq.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano Dentro (PD) (codice: 1595) come di seguito:

| N. | DATI ANAGRAFICI                  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI   |
|----|----------------------------------|----------------|-------------------|
| 1  | [REDACTED]<br>sede in [REDACTED] | [REDACTED]     | Proprietà per 1/1 |

| N. | Sez | Foglio | Particella | Sub | Z. Cens | Cat. | Classe | Consist | Sup. Catastale                         | Rendita  |
|----|-----|--------|------------|-----|---------|------|--------|---------|----------------------------------------|----------|
| 1  |     | 12     | 1625       | 38  |         | A/2  | 2      | 5 vani  | Tot. 101 mq<br>Escl. aree scop. 101 mq | € 581,01 |
| 1  |     | 12     | 1625       | 73  |         | C/6  | 2      | 21 mq   | Totale 23 mq                           | € 55,31  |

Indirizzo: Via Combattenti per l'Italia

L'edificio insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Selvazzano Dentro (PD) (codice: 1595) come di seguito:

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|
| 1  | 12     | 1625       | Ente Urbano    | 00 45 68                |

**VARIAZIONI CATASTALI:**

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato attuale, tranne le discrepanze descritte nella relazione.

**CONFINI:**

La part. n. 1625 sub. 38 (appartamento); confina a Nord e a Ovest prospetti esterni, a Est confina con parte vano scale e parte con il sub. 35, a Sud confina con unità sub. 37, mentre al piano inferiore si trova il sub. 34.

La part. n. 1625 sub. 73 (garage); confina a Nord con parete esterna, a Est con altro garage sub. 74, a Sud con area manovra garage sub. 96 a Ovest con altro garage sub. 72.

**PROVENIENZA:**

Atto di compravendita redatto dal notaio Donato Cazzato il 16.12.2004 rep. 262529-27039, [REDACTED]

acquistava la quota di proprietà pari a 1/1 da [REDACTED] del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

**COMPROPRIETARI:**

L'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà 1/1 della società esecutata.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 16.01.2025, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

\*57975-33265 del 21.12.2004, in cui con atto di compravendita redatto dal notaio Donato Cazzato il 16.12.2004 rep. 262529-27039, [REDACTED] acquistava la quota di proprietà pari a 1/1 da [REDACTED] del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*58230-14657 del 22.12.2004, in cui con atto redatto dal notaio Donato Cazzato il 16.12.2004 rep. 262530-27040 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca Spa contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Trascrizione (Trasferimento sede sociale)

\*18762-10814 del 20.05.2009, in cui con atto del notaio Ferroni Lucio il 08.04.2009 rep. 20202-12844, Trasferimento sede sociale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con oggetto il seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*18324-3309 del 01.06.2016, in cui con atto di Equitalia Centro Spa il 27.05.2016 rep. 922-3916 si iscrive ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Equitalia Centro Spa contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*17357-2967 del 08.05.2018, in cui con atto di Agenzia delle Entrate Riscossione il 08.05.2018 rep. 1375-3918 si iscrive ipoteca conc. amministrativa/riscossione e avviso di debito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Trascrizione

\*26649-19070 del 11.07.2004, in cui con atto giudiziario del 11.06.2024 rep. 3652 si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di ITACA SPV contro [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale N. 1:

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Iscrizione

\*44833-7816 del 28.11.2024, in cui con atto notarile del notaio Donato Cazzato del 16.12.2004 rep. 262530-27040 si iscrive ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca Spa contro [REDACTED] con lo stesso C.F.: [REDACTED] per quota di proprietà pari a 1/1 del seguente immobile:

**Unità Negoziale N. 1:**

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

Infine lo scrivente CTU, ponendo come ricerca dell'ispezione le coordinate catastale degli immobili oggetto di pignoramento, riporta:

**Domanda di annotazione**

\*16640-2657 del 14.04.2005, in cui con atto notarile del notaio Donato Cazzato del 16.12.2004 rep. 262511 annotazione a iscrizione restrizione beni a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo contro [REDACTED]

[REDACTED] di cui tra gli immobili vi è il seguente:

**Unità Negoziale N. 1:**

Comune di Selvazzano Dentro (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 12, Part. n. 1625, sub. 38 e sub. 73

**OCCUPAZIONE:**

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era occupato da uno dei soci della società esecutata.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 66/2002 del 26.06.2002 in cui si concede alla società [REDACTED] di procedere ai lavori di costruzione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale e commerciale nel PDL convenzionato n. 20;
- Concessione edilizia n. 23/2003 del 10.03.2003, in cui si concede alla società [REDACTED] di procedere ai lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 66-2002 del 26.06.2002;
- Denuncia di Inizio Attività Pratica 94/2004; variante alla concessione edilizia n. 23 del 2003;
- Denuncia di Inizio Attività N. 419/2004 del 07.10.2004, denuncia a sanatoria riguardarod ai prospetti
- Certificato di Agibilità Prot. n. 30619 del 11.10.2004.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Selvazzano Dentro (PD) in data 09.12.2024, con Certificato di Destinazione Urbanistica n. Reg. 100-2024, certifica che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato è così destinata:

Comune di Selvazzano Dentro – Foglio 12 – Particella 1625;

INDIVIDUATA l'ubicazione dei terreni e/o immobili interessati sugli elaborati del P.A.T. e del P.R.G./P.I. in vigore; **CERTIFICA**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE:**

Particella: 1625

presenta la seguente azione strategica:

-AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – Art. 15, commi 2-5 delle N.T. del PAT.

**PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE:**

Particella: 1625

presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1.153 – Art. 21 delle N.T.A. del P.I.;
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – I.C.18 – Art. 29 delle N.T.A. del P.I.;
- AREA A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT – V.P.141 – Art. 29 delle N.T.A. del P.I.;
- PERCORSI VEICOLARI ESISTENTI – Art. 37 delle N.T.A. del P.I.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali, da ogni altra disposizione normativa e regolamentare, emanata da Enti Pubblici o gestori di servizi pubblici, i cui vincoli e norme di tutela possano influire sull'edificabilità dell'area. Si precisa inoltre che la pianificazione urbanistica comunale non è aggiornata alle disposizioni contenute nel primo Aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, redatto ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs. n. 152/2006, adottato con delibera n. 3 del 20/12/2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato sulla G.U. n. 29 del 04.02.2022.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

**PREZZO BASE:**

**€ 141.000,00**

**OFFERTA IN AUMENTO:**

**PUBBLICITA' COMMERCIALE:**

## ELENCO ALLEGATI

Allegati n. 1-8 visure catasto fabbricati e planimetrie catastali

Allegato n 9-12; Pratiche edilizie

Allegati n. 13-23: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato n. 24: atto di compravendita

Allegato n 25; Certificato di Destinazione Urbanistica



