

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: N. 248/2025 R. Es. Ud. 24/03/2026 ore 11.20

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 10/10/2025, prestava giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 14/10/2025 e 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 22/09/2025**

Rep. N. 6160 – Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale con sede a Padova (PD) c.f. 80015080288 **TRASCritto** presso l' **Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Padova** – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **01/10/2025**, **R.G. n.37374** e **R.P. n.26033**

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Teolo (Pd)

Immobile 1 **Fg. 12 Part. 681 Sub. -**
Cat. A/2 Abitazione di tipo civile

Catasto TERRENI Comune di Teolo (Pd)

Immobile 2 **Fg. 12 Part. 681**
Cat. Ente Urbano

-Per il diritto:

- proprietà quota 1/1 – unità negoziale n. 1

* * *

RELAZIONE TECNICA**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 TEOLO (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 **TEOLO (PD)**, in via San Daniele n. 55 in data 30/10/2025 alle ore 10:30, senza esito per assenza dell'esecutato, e poi il 13/11/2025 alle ore 10:10, alla presenza
 - Della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], esecutata, [REDACTED] [REDACTED] e del custode giudiziario dott.ssa Emmi Selmin;
- 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'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in una porzione di bifamiliare divisa da cielo a terra completa di ampio scoperto esclusivo; il fabbricato è ubicato in zona periferica nel comune di Teolo (PD), situato a confine con i comuni di Torreglia e di Abano Terme, in località San Daniele.

In particolare, il bene pignorato è costituito da:

- porzione di fabbricato bifamiliare diviso da cielo a terra sviluppata al piano terra e primo e completa di scoperto esclusivo, ubicata in Teolo via San Daniele n. 55.

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in zona agricola limitrofa alla zona residenziale, l'area è tranquilla e poco trafficata, nelle vicinanze di Monte San Daniele. La posizione dell'immobile è interessante infatti, si trova pochi minuti dalla frazione di Monteortone di Abano Terme e dai servizi commerciali e pubblici che questa offre; a soli quattro chilometri dal centro di Abano Terme, di Montegrotto Terme e Torreglia.

Inoltre, l'immobile si colloca a circa 15 chilometri dal centro storico del comune di Padova.



Veduta del fronte principale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il lotto su cui sorge l'edificio è di forma pressoché regolare ed è identificato al

C.T. del comune di TEOLO (Pd)

fg. 12 part. 681 di circa m² 490,00 ENTE URBANO

Sull'intero mappale di circa mq.490, si colloca la porzione di fabbricato oggetto di valutazione che presenta accesso dal lato Sud e si trova in posizione centrale con l'area scoperta sviluppata principalmente lungo i fronti Sud e Nord; è presente un passaggio pedonale tra queste due porzioni sviluppato lungo il lato Ovest del lotto, mentre ad Est si trova costruita in aderenza, l'altra unità, non oggetto di valutazione e il relativo scoperto.

Lungo il fronte Sud il confine di proprietà è delimitato da una ringhiera metallica con muretto in parte con mattoni a vista; a sostegno del cancello pedonale e

carraio ad apertura automatizzata troviamo tre pilastri in mattoni faccia a vista con finitura superiore in pietra.

La recinzione si trova in buono stato di conservazione. Lungo i fronti Est, Sud ed Ovest, la proprietà è invece delimitata da una rete a maglie metalliche plastificata su muretto in calcestruzzo alto tra i 20 e i 60 centimetri circa, sostenuta da pali metallici o in cemento, presenta un'altezza totale di circa 2 metri.

Lungo il fronte Sud, all'angolo Sud-Ovest della proprietà, nelle vicinanze dell'accesso carraio, troviamo una pergola di ampie dimensioni che funge da ricovero per le auto; tale pergola regolarmente autorizzata, presenta una copertura in materiale plastico impermeabile posizionato in abuso rispetto a quanto autorizzato che sarà oggetto di rimozione, oltre al telo ombreggiante ed alle piantumazioni rampicanti.

Esternamente la proprietà presenta pavimentazione in parte in lastre di porfido ed in parte in ghiaino, sul retro si trova anche un percorso in piastre di ghiaino lavato di colore rossastro, che conducono alla casetta da giardino posta nell'angolo Nord-Est della proprietà. Tale manufatto, abusivo, sarà oggetto di rimozione. Come anche la pergola metallica coperta con telo bianco impermeabile posta lungo il fronte Nord del fabbricato, e non autorizzata.

Il resto dell'area scoperta è lasciata a verde e si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità oggetto di esecuzione è individuata catastalmente al

C.F.: Comune di TEOLO (Pd)

fg. 12 part. n. 681 (Abitazione)

L'accesso avviene direttamente dalla corte esclusiva che si apre sulla pubblica via San Daniele, tramite un cancello pedonale e un cancello carraio separati, che conducono all'interno della corte esclusiva.

Esternamente il fabbricato si mostra in buono stato manutentivo con una finitura di colore giallo con alcune porzioni in mattoni faccia a vista; solo lungo il fronte nord si trovano alcune macchie di umidità.

Si notano alcune pensiline metalliche con copertura impermeabile trasparente a protezione delle porte di accesso e di alcune finestre, su tutti i fronti del fabbricato, tali protezioni non autorizzate, saranno oggetto di rimozione.

La copertura, con struttura in legno e finitura in coppi, con le lattonerie in rame, si mostra in buono stato manutentivo.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco con doppio vetro, completi di zanzariera; mentre all'esterno si trovano scuri in pvc di colore grigio tenue.

Il fabbricato è composto dal corpo principale sviluppato su due piani fuori terra con copertura a due falde e da un corpo al solo piano terra addossato alla parete nord del fabbricato principale, con copertura ad unica falda inclinata in laterocemento e manto in coppi, dove si trovano collocati i servizi accessibili dall'interno dell'abitazione.

Si accede all'interno dell'abitazione dal fronte Sud, al piano terra troviamo la zona giorno in ambiente unico con angolo cottura, si presenta con travatura in legno a vista, colorata di bianco ed elementi metallici di integrazione strutturali colorati con la medesima finitura delle pareti, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Il locale presenta un'altezza sotto trave di circa 2,20

metri e sotto il tavolato di circa 2,40. La porta interna in legno di color ciliegio con specchiatura vetrata, posta sulla parete a Nord, conduce al disimpegno verso la zona servizi, composta da un bagno finestrato e da un ripostiglio con porta verso la corte esclusiva. Tali locali si sviluppano sul corpo sviluppato al solo piano terra che mostra solaio di copertura inclinato a vista, l'altezza interna nel punto più basso è di circa m 2,20 e l'altezza massima è di circa m 2,80.

Nella zona giorno è stato ricavato un piccolo ripostiglio sottoscala, delimitato con una parete in cartongesso.

La scala interna in legno collega al piano primo dove si trova la zona notte composta da una camera da letto, un bagno e due ampi ripostigli quest'ultimi utilizzati a camera da letto. Tutto il piano è pavimentato in legno e si trova in buono stato di manutenzione. Il bagno leggermente rialzato rispetto al resto del piano, è pavimentato in gres di colore chiaro. Le porte interne sono tutte in legno color ciliegio con specchiatura vetrata. I vani presentano copertura con travatura in legno e tavolato in legno a vista in buono stato di conservazione; le altezze interne dei locali sono comprese tra i 2,20 m e i 3,05 sotto tavolato.

L'edificio costruito presumibilmente alla fine degli anni '50 è stato ristrutturato all'inizio degli anni 2000 con agibilità del 2006 e ad oggi si mostra in buono stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE:

Caratteristiche strutturali:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| -Fondazioni e strutture verticali: | struttura in mattoni pieni, integrazioni strutturali metalliche – condizioni: buone; |
| -Solai orizzontali: | solai in legno con integrazioni metalliche – condizioni buone; |

-Copertura: a falde in legno ed in parte in laterocemento –
condizioni: buone;

-Scale: condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

-Cancello carrabile: in metallo - condizioni buone;

-Cancello pedonale: in metallo - condizioni buone;

-Infissi esterni: scuri in pvc – condizioni: buone;

finestre in legno – condizioni buone;

davanzali in pietra;

-Infissi interni: legno verniciato con specchiatura vetrata;

-Manto di copertura: in coppi – condizioni sufficienti;

-Pareti esterne Tinteggiatura – condizioni: sufficienti;

-Pavimentazione esterna In parte in porfido, in parte in ghiaio – condizioni:
sufficienti;

-Pavimentazione Interna: in ceramica ed in listelli di legno – condizioni: buone;

-Rivestimento: in ceramica nei bagni e in cucina – condizioni: buone;

Impianti:

-Video Citofono non presente;

-Gas: bombola gpl interrata in cortile;

-Elettrico: autonomo – condizioni buone;

-Fognatura: dalla rete pubblica;

-Idrico: Acquedotto – condizioni buone;

-Idrosanitario: bagno al piano terra completo di sanitari a terra in
ceramica di colore bianco, doccia, lavandino –
condizioni: buone

bagno al piano primo completo di sanitari a terra in
ceramica di colore bianco, vasca da bagno, lavandino –
condizioni: buone

-Termico: riscaldamento garantito dalla presenza di caldaia a GPL
e dalla stufa a pellet al piano terra;

-Condizionamento: presente uno split al piano terra ed uno al piano primo;

-Antifurto:
-Altri accessori

presente, non funzionante;
non presente;

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

- C.F. - COMUNE DI TEOLO (Pd)

Fg.	Part	Sub	Z. C.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
12	681			A/2	2	5 vani	Tot.: 142 m ² Tot. Escluse aree scoperte: 124 m ²	€ 464,81	Via San Daniele n. 55, piano T-1

INTESTATO:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti on.re
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI TEOLO (Pd)

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist.	Deduz	Reddito	
							Dom.	Agr.
12	681			Ente Urbano	00 04 90			

(vedasi all. 01 e 02 - documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.681 del foglio 12 (ENTE URBANO):

NORD: mapp. 1036 - altra proprietà;

OVEST: mapp. 1040 e 123 – altra proprietà;

SUD: Pubblica via San Daniele;

EST: mapp. 270 e 573 – altra proprietà;

- **ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO** Fg. 12 Part. 681:

NORD: mapp. 1036 – altra proprietà;

OVEST: mapp. 1040 e 123 – altra proprietà;

SUD: Pubblica via San Daniele;

EST: mapp. 270 e 573 – altra proprietà;

**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'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI TEOLO (Pd)

Fg. 12 part.681

situato in via San Daniele n. 55

costituenti l'intero immobile a destinazione residenziale (accostato ad altra

proprietà), completo di cortile esclusivo

risulta di proprietà

dell'esecutato

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà,

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Giorgio
Gottardo di Padova, rep. 41845 racc. n. 7903 del 28/09/2006, **registrato** a
Padova 2 il 03/10/2006 n. 14227 serie 1T, **trascritto** presso l'Agencia del
Territorio – servizio di pubblicità immobiliare il 04/10/2006 al n. **R.G. 53703 e**
R.P. 2, con il quale acquistava ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(Vedasi allegato n. 05 –Atto di Compravendita)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta **attualmente**

OCCUPATO dai sig.ri

- ██████████

(proprietaria, esecutata)

E dalla sua famiglia composta da:

██████████

(Vedasi allegato n. 07 –Certificato di residenza e stato 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.



L'analisi dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ricevuto dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Abano Terme (PD) al n. 23 P. I anno 2023, mostra che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.

(Vedasi all.06-Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

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 – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

(vedasi allegato n.09)

ISCRIZIONI

- R.G. n. 53705 R.P. n. 14116 del 04/10/2006

a favore:

[REDACTED] [REDACTED]
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Debitori non datori di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO, Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Gottardo

Giorgio, notaio in Padova in data 28/09/2006 rep. 41846/7904 per € 172.000,00

con tasso di interesse annuo 4%, totale € 258.000,00 per la durata di 25 anni,

gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

Immobilie 1 **Catasto Fabbricati Comune di TEOLO (Pd)**

Sez. A Fg. 12 Part. 681 sub. - cat. A2

5 vani via San Daniele N. 55 Piano T-1

Immobilie 2 **Catasto Terreni Comune di TEOLO (Pd)**

Fg. 12 Part. 681 cat. Ente Urbano

Cons. 4 are 90 centiare via San Daniele n. 55

N.B.: La scrivente evidenzia che a seguito di “*Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015, cancellazione sezione (n. 73/2015)*” gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

Immobilie 1 **Catasto Fabbricati Comune di TEOLO (Pd)**

Fg. 12 Part. 681 sub. - cat. A2

Classe 2 vani 5 Via San Daniele n. 55 Piano T-1

Dati di superficie: Totale 142 m²

Totale escluse aree scoperte 124 m²

- R.G. n. 449

R.P. n. 89

del 05/01/2011

a favore:

Dati di superficie: Totale 142 m²

Totale escluse aree scoperte 124 m²

TRASCRIZIONI:

- R.G. n. 37374

R.P. n. 26033

del 01/10/2025

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 22/09/2025 Rep. N. 6160 – pubblico

ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Padova c.f. 80015080288, gravante su beni

immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

Immibile 1 Catasto Fabbricati Comune di TEOLO (Pd)

Fg. 12 Part. 681 sub. - cat. A2

Classe 2 vani 5 Via San Daniele n. 55 Piano T-1

Immibile 2 Catasto Terreni Comune di TEOLO (Pd)

Fg. 12 Part. 681 cat. Ente Urbano

Cons. 4 are 90 centiare

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TEOLO (Pd) e presso l'ufficio tecnico del Parco Regionale dei Colli Euganei:

- secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente
- l'immobile si trova in **Zona residenziale C1 – zona residenziale di completamento**
(art. 30 NTO)

-all'interno del *centro abitato* (art. 60 delle NTO)

secondo la cartografia del Piano ambientale

l'immobile si trova in **zona di Urbanizzazione controllata nell'ambito di edilizia rurale sparsa di interesse storico.**

Considerato lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione e la relativa localizzazione si ritiene non risulti possibile procedere ad ulteriori ampliamenti.

(allegato n. 04 - estratto p.i. vigente, piano ambientale e N.T.O.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Teolo (Pd) è emerso che l'intero edificio costituito dalle unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 178-91 prot. 5596 del 15/07/1991** per opere di "*Sanatoria del ripostiglio lungo in fronte Nord*";
- **Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n. 83/86 del 24/07/1991, domanda del 29/03/1988**
- **Certificato di Abitabilità/agibilità del 24/07/1991** per "*Uso accessorio*

- **D.I.A prot. 1734 del 01/02/2002, n. 17/02** “per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell'unità immobiliare”
- **D.I.A prot. 17617 del 02/12/2004, n. 279/04** “per modifica forometriche, modifiche interne, installazione pergolato”
- Manutenzione straordinaria fabbricato con **Autorizzazione del Parco Regionale dei Colli Eugenei prot. 8206/04/1215 del 02/12/2004** per “manutenzione straordinaria fabbricato con le prescrizioni: sia eliminata la pensilina realizzata in ondulino, collocata sul prospetto sud del fabbricato; il fabbricato dovrà essere tinteggiato con colori nella varietà delle terre dell'ocra, di tonalità spenta”
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 14379 del 31/08/2006**
(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETA'

L'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI TEOLO (Pd)

Fg. 12 part.681

situato in via San Daniele n. 55

costituenti l'intero immobile a destinazione residenziale (accostato ad altra proprietà), completo di cortile esclusivo

risulta di proprietà

dell'esecutata

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà,

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Giorgio
Gottardo di Padova, rep. 41845 racc. n. 7903 del 28/09/2006, **registrato** a
Padova 2 il 03/10/2006 n. 14227 serie 1T, **trascritto** presso l'Agencia del
Territorio – servizio di pubblicità immobiliare il 04/10/2006 al n. **R.G. 53703 e**
R.P. 2, con il quale acquistava ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita)

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

h) OPERE ABUSIVE

**I beni oggetto di pignoramento presentano lievi difformità dal punto di vista
urbanistico edilizio, infatti, è stato rilevato che:**

(vedasi allegato n.08 – individuazione opere abusive)

Con riferimento all'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI TEOLO (Pd)

Fg. 12 part.681

situato in via San Daniele n. 55

costituente l'intero immobile a destinazione residenziale (accostato ad altra
proprietà), completo di cortile esclusivo

In difformità a quanto autorizzato:

- al piano terra

○ è presente un tamponamento sottoscala che individua un ripostiglio

▪ al piano primo

○ è presente un gradino di circa 10 cm tra il disimpegno e il bagno;

▪ nell'area esterna:

○ la pergola presenta una copertura in pannelli trasparenti, non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ è presente una pensilina metallica con copertura in telo a protezione dell'ingresso sul fronte principale, non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ è presente una tenda a protezione delle finestre al piano terra lungo il fronte Sud, non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ è presente una pensilina metallica a protezione della porta finestra lungo il fronte Ovest, non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ sul retro del fabbricato è presente una pergola con struttura metallica e copertura in telo non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ è presente una casetta da giardino vicino al confine nord-Est, non autorizzata, oggetto di rimozione;

○ la rete di divisione con l'altra unità abitativa risulta posizionata in modo errato rispetto alle piante autorizzative, oggetto di ripristino;

Internamente le misure rilevate rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Le irregolarità sopra descritte, fatta eccezione per quelle ricomprese nelle tolleranze edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia

(D.P.R. 380/2001), costituiscono violazione edilizia.

Considerata la presenza delle modifiche interne ai fini della regolarizzazione, si suppone vi sia necessità di **presentare la pratica di sanatoria edilizia** mentre si considera economicamente più vantaggioso il ripristino delle altre irregolarità, anche considerando che la regolarizzazione delle stesse passerebbe per un accertamento di compatibilità paesaggistica.

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, presentazione della pratica di SCIA in sanatoria-interna						€ 3.500,00
Sanzione per sanatoria						€ 1.032,00
Rimozione degli elementi incongrui (copertura della pergola, pensiline di protezione degli accessi, tendaggio a protezione delle finestre, tettoia sul retro, casetta da giardino)						€ 2.000,00
						=
TOTALE						€ 6.532,00

Per la sanatoria dell'unità si calcolano a corpo:

circa € 6.550,00 (EuroSeiMilaCinqueCentoCinquanta/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: sono escluse le quantificazioni dei diritti di segreteria e di eventuali ulteriori

sanzioni amministrative applicabili nel caso le difformità rilevate, non rientrino nelle

tolleranze del T.U. dell'edilizia.

La quantificazione delle sanzioni verrà 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, tuttavia considerate:

le modifiche sanabili descritte nella sezione precedente, si dovrà procedere al presentazione/deposito presso l'agenzia del territorio, delle **planimetrie catastali**

aggiornate:

ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	
aggiornamento delle planimetrie catastali	€ 600,00
Onori catastali	€ 70,00
TOTALE	€ 670,00

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 670,00 (EurSeiCentoSettanta/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

L'esecutato riferisce che non sono previsti lavori straordinari all'abitazione.

1) 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 rimanda integralmente a quanto descritto nelle sezioni precedenti, in particolare al punto h) opere abusive.

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

1) Porzione di bifamiliare al piano terra e primo

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Abitazione P.T e 1	mq	128	100%	128,00
Cortile comune calpestabile	mq	432		

mq	128	10%	12,80
mq	304	2%	6,08

TOTALE 146,88

Valutazione

Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 2 500,00	
		€	367 200,00

VALORE AL NUOVO STIMATO PER L'IMMOBILE

€ 367 200,00

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€	55 080,00
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione-oltre 45 anni	0,7	-€	110 160,00
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	5%	-€	18 360,00
Spese condominiali insolute		€	-
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)		-€	6 532,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)		-€	670,00

VALORE ATTUALE STIMATO PER L'IMMOBILE

€ 176 398,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

Identificato al C.F. Comune di TEOLO (PD)

Fig. 12 mapp. 681

(porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo)

Arr. € 176.000,00

(EuroCentoSettantaSeiMila/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla **vendita in 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 **sufficiente stato di manutenzione**.

L'abitazione presenta riscaldamento con una caldaia a GPL e stufa a pellet, termostati ambiente, presenta climatizzazione al piano terra e al piano primo, infissi legno con doppio vetro, scuri in pvc.

L'unità della presente procedura dovrebbero attestarsi nella **classe energetica E**.

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 Teolo Fg. 12 part. 681;
- 2) Planimetrie catastali attuali e storiche e Visura catastale attuale e storica,



- 3) Concessione Edilizia n. 178-91 prot. 5596 del 15/07/1991; Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n. 83/86 del 24/07/1991, domanda del 29/03/1988; Certificato di Abitabilità/agibilità del 24/07/1991; D.I.A prot. 1734 del 01/02/2002, n. 17/02; D.I.A prot. 17617 del 02/12/2004, n. 279/04; Manutenzione straordinaria fabbricato con Autorizzazione del Parco Regionale dei Colli Eugenei prot. 8206/04/1215 del 02/12/2004; Autorizzazione di abitabilità prot. 14379 del 31/08/2006
- 4) Estratto del Piano degli Interventi e estratto NTO, estratto del Piano Ambientale e norme tecniche;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;
- 7) Certificato di residenza e stato di famiglia;
- 8) Difformità grafiche rilevate;
- 9) Ispezione ipotecarie e note;
- 10) Documentazione fotografica.

Monselice, li 18/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il CTU
Arch. Teresa Carturan