



**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 291/2024**

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni



**“PERIZIA DI STIMA”**



Tecnico incaricato Ing. Cristina Franchi



**0. PREMESSA**

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 14/10/2024, prestava giuramento secondo la formula di rito in pari data, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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 con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'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;
- c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di 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 e 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, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla



concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

**e)** l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del 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 dell'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;

l) 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.; 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; 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](mailto: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.

Sulla base del quesito posto e sopra menzionato, la sottoscritta relaziona quanto segue.

### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha inizialmente verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso il Portale Civile Telematico, confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

La sottoscritta ha poi provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**” del bene, che si allega a termine della Relazione.

### 2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Le operazioni peritali sono iniziate, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del Delegato dell'APEP Dott. Enrico Poletto, Custode Giudiziale, con lo svolgimento della **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **11/11/2024** alle ore 12.00 alla presenza del sig. ]

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (*Punti a) e b) del Quesito*)

La procedura esecutiva nr. 291/2024 colpisce la **piena proprietà**, in ditta della

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Maserà di Padova - Foglio 8 - part. 1067:

- sub 104 - Cat. A/2 - vani 6,0 - Via Sandro Pertini;

- sub 105 - Cat. C/2 - mq 5 - Via Sandro Pertini;

- sub 25 - Cat. C/6 - mq 16 - Via Sandro Pertini;

il tutto con proporzionali quote di comproprietà se enti comuni.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“Atto di Pignoramento” che nell'“Istanza di Vendita” e gli **identificativi catastali** attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 28/10/2024), che risultano essere:

C.F.: Comune di Maserà di Padova - Foglio 8 - part. 1067:

- **sub 104** - Cat. A/2 - cl. 1 - vani 6 - Sup. cat. 116 mq - P. 1 - Viale Sandro Pertini n. 60 - RC euro 542,28;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Costituzione del 16/09/1994 in atti dal 07/10/1994 classamento automatico (n. 7915.2/1994);
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. PD0312068 in atti dal 20/09/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 107272.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 12/10/2021 pratica n. PD0099763 in atti dal 13/10/2021 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36790.1/2021);
- Variazione nel Classamento del 25/07/2022 pratica n. PD0088352 in atti dal 25/07/2022 Variazione di Classamento (n. 88352.1/2022);

- **sub 105** - Cat. C/2 - cl. 2 - mq 5 - P. T - Viale Sandro Pertini n. 60 - RC euro 14,46;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Costituzione del 16/09/1994 in atti dal 07/10/1994 classamento automatico (n. 7915.2/1994);
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. PD0312068 in atti dal 20/09/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 107272.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 12/10/2021 pratica n. PD0099763 in atti dal 13/10/2021 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36790.1/2021);
- Variazione nel Classamento del 25/07/2022 pratica n. PD0088352 in atti dal 25/07/2022 Variazione di Classamento (n. 88352.1/2022);

- **sub 25** - Cat. C/6 - cl. 1 - mq 16 - P. T - Viale Sandro Pertini n. 60 - RC euro 39,66;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Costituzione del 16/09/1994 in atti dal 07/10/1994 classamento automatico (n. 7915.2/1994);
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 pratica n. PD0312008 in atti dal 20/09/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n. 107212.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T.: Comune di Maserà di Padova - Foglio 8 - mapp. 1067 - Cat. EU - Sup. ha 00.35.33;

a seguito delle seguenti variazioni:

- Frazionamento del 28/12/1972 in atti dal 31/01/1980 (n. 134);
- Frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 134283);
- Frazionamento del 11/04/1990 in atti dal 31/01/1994 (n. 790.31/1990);
- Tipo mappale del 21/01/2003 prat. n. 32676 in atti dal 21/01/2003 (n. 618.1/2003);
- Tipo mappale del 21/01/2003 prat. n. 32676 in atti dal 21/01/2003 (n. 618.2/2003);
- Frazionamento del 07/12/2006 pratica PD0268498 in atti dal 07/12/2006 (n. 268498.1/2006).

Le **coerenze catastali** dei beni sono le seguenti:

- l'unità immobiliare di cui al **sub 104** (abitazione), al piano primo, a nord in parte prospetta sul cortile ad uso comune sub. 1, in parte confina con il vano scala comune sub. 8, a sud prospetta sulla corsia di ingresso garage sub. 11, ad est in parte confina con il vano scala comune sub. 8, in parte con u.i.u. di altra ditta sub. 86 e ad ovest confina con u.i.u. di altra ditta sub. 81;
- l'unità immobiliare di cui al **sub 105** (cantina), al piano terra, a nord confina con u.i.u. di altra ditta sub. 88, a sud e ad est confina con u.i.u. di altra ditta sub. 15 e ad ovest confina con la corsia di ingresso garage sub. 11;
- l'unità immobiliare di cui al **sub 25** (garage), al piano terra, a nord prospetta sul cortile ad uso comune sub. 1, a sud confina con u.i.u. di altre ditte subb. 44, 45, ad est confina con u.i.u. di altra ditta sub. 26 e ad ovest confina con u.i.u. di altra

ditta sub. 24;

- l'unità immobiliare di cui al mappale 1067 del C.T. confina a nord con il mappale 2017, a sud con i mappali 1070, 1071, ad est con i mappali 1068, 1071 e ad ovest con il mappale 2071 (viale S. Pertini).

In sede di sopralluogo si è accertato, da un **punto di vista catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi conforme per i subb. 25 e 105 relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate rispettivamente in data 16/09/1994 e 13/10/2021, mentre per il sub. 104 si è riscontrata una lieve difformità, di cui si riferirà al successivo Capitolo 7.

**Il "Lotto di Vendita" consiste in un appartamento di bell'aspetto situato al piano primo di un fabbricato con tipologia "casa in linea", sito nel Comune di Maserà di Padova (PD), in Viale Sandro Pertini n. 60 e completo di un garage e una cantina posti al piano terra.**

Il complesso immobiliare ha gli accessi pedonali e carrabili da Viale Sandro Pertini, strada comunale di modesto scorrimento, parallela alla Via Conselvana (strada a traffico intenso) da cui è separata mediante una pista ciclabile protetta. Viale Sandro Pertini è una strada ampia, a doppio senso di marcia, con presenza di marciapiedi su ambo i lati ed aree a parcheggio pubblico.

La zona è centrale e, pertanto, dotata di tutti i principali servizi pubblici e privati.

Il Complesso non è recintato e l'area scoperta comune è utilizzata in parte a zona di manovra per l'accesso ai garage al piano terra, in parte a parco attrezzato.

Il fabbricato (blocco B) è planimetricamente del tipo "casa in linea" ed a livello altimetrico si eleva su quattro piani fuori terra, con il piano terra occupato da garage e negozi e i piani superiori ad abitazioni.

Complessivamente, al suo interno sono dislocati:

- N. 44 appartamenti;
- N. 8 negozi;
- N. 5 locali di deposito;
- N. 40 garage.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacata ed esternamente tinteggiata di colore rosa chiaro.

L'appartamento, disposto tutto al piano primo e con ingresso dal civico 60, è costituito da un piccolo ingresso, un soggiorno-a.c., un corridoio, tre camere da letto, un bagno finestrato con sanitari, lavello e box doccia, un w.c.-lavanderia, con illuminazione indiretta e due 2 poggiali.

Sia il fabbricato principale che l'unità residenziale sono di buona manifattura e non si evidenziano vizi e difetti.

L'appartamento è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione, in cui sono stati rifatti impianti e finiture.

**TABELLA SUPERFICI LOTTO**

| <b>Destinazione d'uso</b>                                   | <b>Superfici calpestabili mq.</b> | <b>Coefficiente di riduzione</b> | <b>Esposizione solare</b> | <b>Condizioni manutentive</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Piano terra<br>H 2,65                                       |                                   |                                  |                           |                               |
| Garage                                                      | 16,00                             | 0,60                             | Nord                      | Buono                         |
| Cantina                                                     | 5,00                              | 0,60                             | -                         | “                             |
| Piano primo<br>H 2,70                                       |                                   |                                  |                           |                               |
| Ingresso-soggiorno-cottura                                  | 34,71                             | 1                                | Nord                      | “                             |
| Terrazza                                                    | 6,82                              | 0,30                             | Nord                      | “                             |
| Corridoio                                                   | 7,40                              | 1                                | -                         | “                             |
| Bagno                                                       | 3,32                              | 1                                | -                         | “                             |
| Bagno                                                       | 5,65                              | 1                                | Sud                       | “                             |
| Camera                                                      | 17,43                             | 1                                | Sud                       | “                             |
| Terrazza                                                    | 3,74                              | 0,30                             | Sud                       | “                             |
| Camera                                                      | 9,10                              | 1                                | Sud                       | “                             |
| Camera                                                      | 17,17                             | 1                                | Sud                       | “                             |
| Superficie appartamento, esclusi garage, cantina e terrazze | 94,78                             |                                  |                           |                               |
| Superficie Complessiva                                      | 126,34                            |                                  |                           |                               |

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state estrapolate dalle tavole di progetto di cui all'ultima CILA depositata dalla sig.ra

A seguito di alcune misurazioni a campione, se n'è verificata la correttezza.

La superficie lorda è stata calcolata sulle tavole di progetto.

#### **Riepilogo Superfici:**

- Superficie Calpestabile: mq. 126,34
- Superficie Lorda: mq. 130,18

Le **caratteristiche costruttive e di finitura** del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

#### **Complesso Immobiliare e Fabbricato:**

- Scoperto: il cortile comune è utilizzato lungo il perimetro esterno del complesso ad area di manovra e posteggio auto, al centro a parco attrezzato.
- Facciate Esterne: il fabbricato, realizzato con murature in laterizio "a cassetta", si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore rosa chiaro.
- Ingresso: il portone d'ingresso è in alluminio elettro colorato di colore nero; il pavimento dell'androne ed il rivestimento della scala sono in ceramica; la ringhiera è in acciaio con corrimano in legno. Il vano scala è illuminato a parete.

#### **Appartamento:**

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle in pvc di colore grigio chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno, con vetrocamera e maniglie in ottone.
- Soglie e davanzali: sono in marmo tipo Botticino.
- Infissi Interni: le porte sono in legno verniciato di colore bianco, del tipo a battente, con maniglie in alluminio.
- Pavimentazione Interna: tutto l'appartamento, ad esclusione delle due camere con parquet di pino a quadrotti, è pavimentata in ceramica effetto legno.
- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).

Il soggiorno ha una parete (dietro i divani) rivestita in geopietra.

- Terrazze: parapetti in cls prefabbricati e pavimenti in gres.

### **Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc di colore nero e bianco.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia a condensazione di marca Beko (il sig. \_\_\_\_\_ riferisce essere di propria proprietà), installata internamente in cucina, con radiatori in tubolari di acciaio di colore bianco in soggiorno ed in ghisa negli altri ambienti.
- Impianto citofonico: è presente un citofono, non video.
- Luci d'emergenza: sono presenti.
- Impianto d'allarme: è presente impianto volumetrico (Verisure).
- Impianto di condizionamento: sono presenti n. 3 mono split (il sig. Trapani riferisce essere di propria proprietà).
- Impianto di aerazione forzata: presente nel wc cieco.

### **Garage:**

- Portoni: in lamiera del tipo basculante, ad apertura manuale.
- Pavimentazione: in ceramica.
- Rivestimento interno: blocchi REI non intonacati.
- Attacco idrico ed illuminazione.

### **Cantina:**

- Porta: in lamiera verniciata con apertura a battente.
- Pavimentazione: in ceramica.
- Rivestimento interno: blocchi REI non intonacati.

## **4. STATO DEL POSSESSO (*Punto c) del Quesito*)**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/11/2024, l'unità immobiliare si presentava **occupata senza titolo** dal sig. \_\_\_\_\_.

## **5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (*Punto d) del Quesito*)**

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.

Da verifiche svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserà di Padova (PD) in data 13/01/2025, non sono emerse informazioni relativamente

## 6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (*Punto e) del Quesito*)

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Dott. Gigino Rollo di Novoli (LE), in data 27/09/2024, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Rimozione Vincoli Peep:** N. gen./part. 35023/22476 del 14/09/2017, a seguito di Atto tra Vivi in data 11/09/2017, rep. n. 5150/4067, Notaio Enrico Gallo Zecchinato, a favore di \_\_\_\_\_ contro il \_\_\_\_\_

La trascrizione riguarda i seguenti immobili:

C.F.: Comune di Maserà di Padova: Foglio 8: part. 1067 sub 25 e sub 85 (attuali 104, 105).

- **Ipoteca Volontaria:** N. gen./part. 35025/6035 del 14/09/2017, a seguito di Contratto di Mutuo in data 11/09/2017, rep. n. 5152/4069, Notaio Enrico Gallo Zecchinato, a favore di \_\_\_\_\_

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Maserà di Padova: Foglio 8: part. 1067 sub 25 e sub 85 (attuali 104, 105).

- **Preliminare di Compravendita:** N. gen./part. 40304/26638 del 20/09/2021, a seguito di Atto tra Vivi in data 15/09/2021, rep. n. 21840/16670, Notaio Elena Tradii di Bologna, a favore di \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Maserà di Padova: Foglio 8: part. 1067 sub 25 e sub 85 (attuali 104, 105).

Le parti si sono obbligate a concludere il contratto definitivo di vendita a mezzo di rogito notarile entro il giorno 30/10/2022 e comunque non prima del 15/09/2022. Tale termine era prorogabile soltanto di comune accordo tra le parti.

- **Pignoramento:** N. gen./part. 35308/25173 del 24/09/2024, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data \_\_\_\_\_

09/09/2024, rep. n. 5513/2024, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Maserà di Padova: Foglio 8: part. 1067 sub 25, sub 104 e sub 105.

Come risulta dal medesimo Certificato, i beni sono pervenuti in piena proprietà della **Sig.ra**

per la quota di 1/1 (intero) in virtù di **“Atto di Compravendita”**

in data **11/09/2017, rep. n. 5.151/4.068**, Notaio Enrico Zecchinato Gallo di Padova, trascritto in data 14/09/2017 ai nn. 35024/22477.

**Precedenti proprietà:**

- I beni erano pervenuti in piena proprietà del Sig.

in virtù di **“Atto di Compravendita”** in data **11/09/2017, rep. n. 5.150/4.067**, Notaio Enrico Zecchinato Gallo di Padova, trascritto in data 14/09/2017 ai nn. 35.022/22.475.

- I beni erano pervenuti per la proprietà superficiaria al Sig.

in virtù di **“Atto di Assegnazione di Alloggio”** in data **06/06/1995, rep. n. 17.454**, Notaio Federico Magliulo di Padova, trascritto in data 14/06/1995 ai nn. 14.762/9.762.

## **7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA (*Punto f) del Quesito*)**

In sede di sopralluogo effettuato in data 11/11/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi **non completamente conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22/91 rilasciata in data 04/05/1991 per “Nuova Costruzione-n. 80 appartamenti n. 16 negozi” a
- Concessione Edilizia n. 22/91A rilasciata in data 26/03/1992 per “Variante alla Conc. Ed. n. 22/91 del 4/05/91” a
- Concessione Edilizia n. 22/91B rilasciata in data 24/06/1993 per “Variante alla Conc. Ed. n. 22/91A del 26/3/92” a
- Concessione Edilizia n. 22/91C rilasciata in data 16/12/1993 per “Variante non

sostanziale (art. 97 1° comma L.R. 61/85) alla Conc. Ed. n. 22/91B del 24/6/93” a Coop.

- Permesso di Abitabilità n. 22/91, rilasciato in data 16/12/1993 a

- C.I.L.A. presentata in data 16/09/2021, SUPRO 0259698, per “Lievi modifiche interne: rimozione di una parete non portante e spostamento foro porta di un bagno” da

- Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 12/10/2021, SUPRO 0341786 da

La **manca**za di conformità edilizia è dovuta alla presenza di un controsoffitto ad altezza di ml. 2,58 dal pavimento nei locali soggiorno a.c., corridoio e w.c.

Per quanto riguarda quello presente in corridoio e nel w.c., si ritiene che lo stesso, non costituendo violazione edilizia, si possa configurare come “tolleranze esecutive” ai sensi dell’art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

Mentre, per quanto riguarda quello presente in soggiorno, lo stesso costituisce violazione edilizia, per cui ne va prevista la demolizione.

Per detta opera, si può preventivare un costo unitario di circa €/mq 30,00 (compreso di disfacimento, trasporto e smaltimento del materiale), per cui sulla superficie del locale comporta un costo arrotondato pari ad € 1.000,00.

Dal punto di vista **urbanistico** l’area di cui al mappale 1067 del Fg. 8 del C.T. del Comune di Maserà di Padova (PD), secondo la Variante nr. 6 del Piano degli Interventi, si trova in “Zona Territoriale Omogenea B/26-SUB 1 Residenziale di Completamento edilizio” normata dall’articolo 17 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, è ammessa l’applicazione, con intervento diretto, dell’art. 3 – lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 delle N.T.O. ovvero la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

#### **8. VERIFICA DELL’ESISTENZA DI DIRITTI REALI (*Punto g) del Quesito*)**

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto** di proprietà o altro diritto reale con terzi.

#### **9. PRATICHE DI CONDONO (*Punto h) del Quesito*)**

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maserà di Padova (PD) è emerso che non vi sono pratiche di **Condono Edilizio** in corso che riguardano il lotto in oggetto.

#### 10. SPESE CONDOMINIALI (*Punto i) del Quesito*)

A livello condominiale, la soc. Amministrazioni Garbo S.n.c. di Due Carrare (PD)

- 049 5290158 assistenza@amministrazionigarbo.it - ha confermato che:
- alla data del 31/12/2024 (il bilancio deve essere ancora chiuso), risultano insolute € 847,67 per l'anno 2023 ed € 1.024,47 per l'anno 2024 (complessivi € 1.872,14);
- non sono deliberate spese straordinarie;
- all'unità competono circa € 1.000,00 all'anno.

#### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (*Punto l) del Quesito*)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo Sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Maserà di Padova (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le **informazioni** utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Custode Giudiziale;
- Studio Notarile;
- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Maserà di Padova (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Maserà di Padova (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in

proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti **riduzioni**:

- Terrazze: 0,30
- Garage e cantina: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda: mq. 130,18

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Maserà di Padova (PD) si assegna il seguente valore:

- **Valore unitario**: €/mq. 1.000,00

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 130,18 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 130.180,00$$

cui si applica un **coefficiente di riduzione del 15%** per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\text{€ } 130.180,00 \times 0,85 = \text{€ } 110.653,00$$

Per cui, detratte le spese condominiali insolute pari a € 1.872,14 e il costo per sanare l'abuso edilizio pari ad € 1.000,00, si ottiene:

$$\text{€ } 110.653,00 - \text{€ } 2.872,14 = \text{€ } 107.780,86$$

Il valore di vendita del Lotto sarà , arrotondato, pari a:

$$\text{€ } 107.700,00 \quad (\text{euro cento sette mila e sette cento/00})$$

## **12. TERRENI AGRICOLI (*Punto 1) del Quesito*)**

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

## **13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (*Punto 1) del Quesito*)**

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 28/10/2024, verrà fornita copia dell'APE (allegata all'Atto) mentre non verrà fornita copia del CDU in quanto non richiesto.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 20 gennaio 2025

ing. Cristina Franchi

**Allegati alla Relazione:**

- All. 1 - Documentazione Fotografica;
- All. 2 - Documentazione Catastale;
- All. 3 - Documentazione Comunale;
- All. 4 - Atto di Provenienza.

**Per il Tribunale si allegano:**

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

