



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 292-2023



Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da



[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



C.T.U. arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

di Saonara (PD) via Borsellino, 3 [REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 Saonara (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, cat. A/2, consistenza 6 vani

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 12, cat. C/6, consistenza 35,00 mq

Lo scrivente stimatore precisa che dall'atto di compravendita si evince che vengono comprese nell'immobile la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 eseguenti

C.C. ivi compresi gli enti censiti con le particelle;

872, sub. 1 BCNC (rampa-spazi di manovra)

-872, sub. 2 BCNC (cortile)

-872, sub. 3 BCNC (portico)

-872, sub. 4 BCNC (portico)

-872, sub. 5 BCNC (vano scala, ascensore, sala macchine e ai sub 31, 33, 35, 37, 39/41)



e con l'esclusione dell'ente censito con la part. n. 872, sub. 6 BCNC (vano scale, ascensore, sala macchine ai sub. 44, 46, 48, 50, 54/58)

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. 292-2023 promossa da:

[REDACTED]

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 Saonara (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;
- Ufficio anagrafe del Comune di Arzergrande (PD).

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 Saonara (PD) in via Borsellino, n. civ. 3, località Villatora.

Nello specifico è un appartamento posto al piano primo con garage posto al piano interrato, in una palazzina con ascensore, composta da piano interrato, piano terra, primo e secondo,

che assieme ad un'altra palazzina costituiscono un complesso immobiliare in cui vi sono diverse unità residenziali e uffici.

L'ingresso pedonale delle palazzine è indipendente, mentre l'ingresso carraio e l'area manovra del piano interrato, sono in comune.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti:

-piano primo: ingresso con soggiorno e con cucina a vista, 3 camere da letto, un bagno finestrato, un servizio cieco e due poggiali.

-al piano interrato è presente un ampio garage comunicante con un ripostiglio.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 104,42 mq, con altezze dei locali che variano da 2,70-2,71 mt, oltre ai due poggiali.

La superficie complessiva del garage e ripostiglio, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 38,47 mq, con altezza di circa H= 2,425 mt.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna posta in cucina, con radiatori in ghisa;

-i serramenti esterni sono con vetrocamera e con oscuri verdi chiudibili a pacchetto

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

-i pavimenti della cucina sono in piastrelle, mentre il soggiorno e le camere hanno pavimentazione in parquet, ed i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

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.

Dagli elementi raccolti in loco, il compendio immobiliare, si presentavano in buone condizioni.

L'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti criticità e difformità:

A-vi è la mancanza del muro divisorio tra soggiorno e cucina;

B-vi è la mancanza della porta interna che collega la zona giorno con la zona notte dell'appartamento.

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

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		6	872	39		A/2	2	6 vani	Totale 106 mq Escl. aree scop. 104 mq	€ 557,77
1		6	872	12		C/6	2	35 mq	Totale 36 mq	€ 61,46

Indirizzo: Via Borsellino

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	6	872	Ente Urbano	00 16 52

(si vedano allegati n. 1-8)

CONFINI:

La part n. 872 sub. 39 (appartamento); confina a Nord-Est e Sud con pareti perimetrali esterne, a Ovest confina con vano scale, ascensore oltre che con l'unità sub. 40;

al piano inferiore è presente in parte il portico ed in parte una unità immobiliare sub. 30 come ufficio, al piano superiore è presente altra unità immobiliare sub. 41.

La part n. 872 sub. 12 (garage e ripostiglio); confina a Nord con altro garage sub. 13, a Est in parte con area manovra garage ed in parte con altra unità garage sub. 10, a Sud in parte con altra unità sub. 10 ed in parte parete perimetrale, a Ovest con parete perimetrale.

Al piano superiore che è il piano terra vi sono i sub. 2 e 32, che sono cortili.

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, con lo stato di fatto, tranne le discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti.

c) 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, ma senza titolo.

Inoltre secondo lo stimatore, il compendio immobiliare costituito da appartamento e garage, è opportuno venderlo 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.

Per l'immobile in oggetto, l'atto di provenienza e la relazione notarile evidenziano:

“gli obblighi e le limitazioni, se ed in quanto esistenti, derivanti dalla convenzione edilizia in data 09.01.1998 n. 83196 rep. notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova debitamente registrata e trascritta a Padova il 20.02.1998 ai nn. 4501-32161”.

Dagli atti di provenienza, risulta che l'esecutato, è divenuto proprietario del compendio immobiliare pignorato, con atto di compravendita del notaio Maurizio Holler del

24.06.2016 rep. 21493-13856 con cui [REDACTED] acquistò il bene, in regime di separazione dei beni.

-dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, risulta che l'esecutato si è unito in matrimonio con [REDACTED], scegliendo il regime di separazione dei beni,

-poi con ordinanza n. R.G. [REDACTED] in data [REDACTED] del Tribunale di Padova, i coniugi [REDACTED], sono autorizzati a vivere separati;

-e con sentenza del Tribunale Ordinario di Padova n. [REDACTED] R.G. [REDACTED] in data [REDACTED], passata in giudicato il [REDACTED] è stata dichiarata la separazione personale fra i coniugi.

Lo scrivente stimatore precisa che detta ultima sentenza, non è stata trascritta e che pertanto l'occupazione dell'immobile, risulta non opponibile alla procedure esecutiva.

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:

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 19.04.2024, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

*21493-13856 del 24.06.2016, in cui con atto di compravendita redatto dal notaio Maurizio Holler il 14.06.2016 rep. 1343-969, [REDACTED] acquistò in regime di separazione dei beni, la piena proprietà per quota 1/1 da [REDACTED] che vendette la piena proprietà in regime di separazione dei beni, per quota 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati;

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

Iscrizione

*21496-3902 del 24.06.2016, in cui con atto redatto dal notaio Maurizio Holler il 14.06.2016 rep. 1344-970, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] per quota di proprietà 1/1 e [REDACTED] per quota di proprietà in regime di separazione dei beni, del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

Trascrizione

*40259-28529 del 31.10.2023, in cui con atto giudiziario del 21.09.2023 rep. 5108-2023, si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED] per quota di proprietà 1/1 e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà, del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

(si vedano allegati n. 14-20)

Precisazioni:

Io scrivente **stimatoro evidenza** che la sentenza del Tribunale di Padova in cui è passata in giudicato in data 02.05.2018 la dichiarazione di separazione personale fra i coniugi, alladata del 19.04.2024, non risulta essere trascritta, pertanto sentito sentito a riguardo, anche il custode giudiziale, l'occupazione dell'immobile, risulta non opponibile alla procedure esecutiva.

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. 26 del 24.11.1999, per la costruzione di 3 fabbricati ad uso residenziale-commerciale-direzionale;

- Variante in corso d'opera n. 1, alla C.E. n. 56 del 24.11.1999, per modifiche prospettiche e distributive interne;

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità/agibilità per gli edifici B1-B2 del 07.08.2001.

All'ufficio tecnico del Comune di Saonara (PD) non si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità, ma solo la richiesta di abitabilità/agibilità.

(si vedano allegati n. 9-12)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Saonara (PD) in data 21.02.2024, certifica che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato è così destinata:

- Foglio n. 6, part. n. 872, in base al:

Piano degli Interventi approvato in data 30/10/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 e successive varianti approvate e alla variante N° 7 al P.I. approvata in data 11/07/2023 con Delibera di Consiglio Comunale n. 19, ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali "P.G.R.A." approvato con D.P.C.M. del 27/10/2016 e successive modifiche, classificato in Classe di Pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V) adottato con Delibera n. 3 del 21/12/2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

Ambiti Territoriali Omogenei ATO 1 (Tav. 4 P.A.T.) Ambito di notevole valenza produttiva secondaria, della nuova residenza e dei servizi di livello sovracomunale – art. 44 N.T.A. del P.A.T.;
Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della LR. 14/2017) – variante n. 1, art. 45bis N.T.A del P.A.T.;

Classificazione sismica ZONA 3 (intero territorio comunale) O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n. 71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n. 244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;

Perimetro del centro abitato – art. 29 N.T.O. del P.I.;

Zona residenziale consolidata B/94 – art. 50 N.T.O. del P.I..

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

(vedasi allegato n. 13)



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 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, dell'esecutato.



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, le opere attualmente presenti nell'immobile e che sono difformi dal progetto, dovranno essere regolarizzate chiedendo ed ottenendo anche il certificato di abitabilità/agibilità in base alle normative vigenti.



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:

-le spese condominiali sono suddivise tra il Condominio Scorpione ed il Supercondominio Giove e che sono le seguenti:

-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

-nell'annualità 2022-2023, tra appartamento e garage sono € 1.653,31;

-nell'annualità 2023-2024, tra appartamento e garage sono € 1.586,50;

-non ci sono in straordinari deliberati;

-su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;

-2021-2022 tra appartamento e garage € 1.404,02

-2022-2023 tra appartamento e garage € 1.653,31

-2023-2024 tra appartamento e garage € 1.586,50,

per un totale di € 4.643,83;

-e che per l'immobile, non ci sono altri 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,

-della sua classe energetica da cui risulta che in base all'APE redatto in data 25.02.2014 e presente nell'atto di compravendita, si attesta che l'immobile è in classe D, con prestazione energetica globale pari a 65,7 KWh/mq annuo;

- la necessità di regolarizzare le difformità interne riscontrate all'immobile;
- che all'ufficio tecnico è presente solo la richiesta di agibilità/abitabilità e non il rilascio del certificato stesso;
- che la palazzina non è completamente recintata;
- 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 2° semestre del 2023 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
Piano Primo Abitazione	Circa 104,42 mq	1,00	Circa 104,42 mq
Piano interrato garage-ripostiglio	Circa 38,47 mq	0,50	Circa 19,24 mq
Poggioli	Circa 6,48 mq	0,33	Circa 2,14 mq
Mq Commerciali totali circa			125,80 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta: $125,80 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 163.540,00$

Arrotondato a € 163.500,00

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 regolarizzazione dell'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 ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, considerando infine anche le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Pertanto in base alle seguente tabella:

Per le criticità e difformità elencate ai punti: A, B, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie di progetto concessionato e quelle catastali, per le quali si necessita la regolarizzazione, fino ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità, oltre che la necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 5 %	-€ 8.175,00
Decurtazione per le spese non pagate negli ultimi due anni, per una somma di	-€ 4.643,83

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 150.681,17 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 € 150.681,17	-€ 22.602,18
---	--------------

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

€ 128.000,00

Padova, 04.04.2024

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: quota di 1/1 di piena proprietà

QUALITÀ: Appartamento con destinazione residenziale

COMPOSIZIONE:

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento posto al piano primo con garage posto al piano interrato, sito a Saonara (PD) in via Borsellino, n. civ. 3, località Villatora.

L'appartamento appartiene ad una palazzina con ascensore, composta da piano interrato, piano terra, primo e secondo, che assieme ad un'altra palazzina costituiscono un complesso immobiliare in cui vi sono diverse unità residenziali e uffici.

L'ingresso pedonale delle palazzine è indipendente, mentre l'ingresso carraio è in comune.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano primo: ingresso con soggiorno e con cucina a vista, 3 camere da letto, un bagno finestrato, un servizio cieco e due poggiosi.

-al piano interrato è presente un ampio garage comunicante con un ripostiglio.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 104,42 mq, con altezze dei locali che variano da 2,70-2,71 mt, oltre ai due poggiosi.

La superficie complessiva del garage e ripostiglio, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 38,47 mq, con altezza di circa H= 2,425 mt.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		6	872	39		A/2	2	6 vani	Totale 106 mq Escl. aree scop. 104 mq	€ 557,77
1		6	872	12		C/6	2	35 mq	Totale 36 mq	€ 61,46

Indirizzo: Via Borsellino

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca.
1	6	872	Ente Urbano	00 16 52

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. 872 sub. 39 (appartamento): confina a Nord-Est Sud con pareti perimetrali esterne, a Ovest confina con vano scale, ascensore oltre che con l'unità sub. 40;

al piano inferiore è presente parte portico ed in parte una unità immobiliare sub. 30 come ufficio, al piano superiore è presente altra unità immobiliare sub. 41.

La part n. 872 sub. 12 (garage e ripostiglio): confina a Nord con altro garage sub. 13, a Est in parte con area manovra garage ed in parte con altra unità garage sub. 10, a Sud in parte con altra unità sub. 10 ed in parte parete perimetrale, a Ovest con parete perimetrale.

Al piano superiore che è il piano terra vi sono i sub. 2 e 32, che sono cortili.

PROVENIENZA:

atto di compravendita redatto dal notaio Maurizio Holler il 14.06.2016 rep. 1343-969, [redacted] acquisto in regime di separazione dei beni, la piena proprietà per quota 1/1 da Costantino Francesco che vendette la piena proprietà in regime di separazione dei beni, per quota 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati;

Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

COMPROPRIETARI:

L'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà 1/1 dell'esecutato.

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 19.04.2024, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

*21493-13856 del 24.06.2016, in cui con atto di compravendita redatto dal notaio Maurizio Holler il 14.06.2016 rep. 1343-969, [REDACTED] acquistò in regime di separazione dei beni, la piena proprietà per quota 1/1 da [REDACTED] che vendette la piena proprietà in regime di separazione dei beni, per quota 1/1 del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati:
Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

Iscrizione

*21496-3902 del 24.06.2016, in cui con atto redatto dal notaio Maurizio Holler il 14.06.2016 rep. 1344-970, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Spa per quota di proprietà 1/1 e contro [REDACTED] per quota di proprietà in regime di separazione dei beni, del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati:
Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

Trascrizione

*40259-28529 del 31.10.2023, in cui con atto giudiziario del 21.09.2023 rep. 5108-2023, si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento di immobili a favore di Condominio Scorpione per quota di proprietà 1/1 e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà, del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD) Catasto Fabbricati:
Foglio n. 6, part. n. 872, sub. 39, sub. 12.

OCCUPAZIONE:

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era occupato [REDACTED]

Sentito il custode sul punto, l'immobile risulta occupato ma senza titolo.

REGOLARITA' EDILIZIA:

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

- Concessione Edilizia n. 26 del 24.11.1999, per la costruzione di 3 fabbricati ad uso residenziale-commerciale-direzionale,
- Varianti in corso d'opera n. 1, alla C.E. n. 56 del 24.11.1999, per modifiche prospettiche e distributive interne;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità/agibilità per gli edifici B1-B2 del 07.08.2001.

All'ufficio tecnico del Comune di Saonara (PD) non si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità, ma solo la richiesta di abitabilità/agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Saonara (PD) in data 21.02.2024, certifica che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato è così destinata:

-Foglio n. 6, part. n. 872, in base al:

Piano degli Interventi approvato in data 30/10/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 e successive varianti approvate e alla variante N° 7 al P.I. approvata in data 11/07/2023 con Delibera di Consiglio Comunale n. 19, ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali

"P.G.R.A." approvato con D.P.C.M. del 27/10/2016 e successive modifiche, classificato in Classe di Pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V) adottato con Delibera n. 3 del 21/12/2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

Ambiti Territoriali Omogenei ATO 1 (Tav. 4 P.A.T.) Ambito di notevole valenza produttiva secondaria, della nuova residenza e dei servizi di livello sovracomunale - art. 44 N.T.A. del P.A.T.,

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della L.R. 14/2017) - variante n. 1, art. 45bis N.T.A. del P.A.T.;

Classificazione sismica ZONA 3 (intero territorio comunale) O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n. 71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n. 244/2021 - art. 23 N.T.O. del P.I.,

Perimetro del centro abitato - art. 29 N.T.O. del P.I.;

Zona residenziale consolidata B/94 - art. 50 N.T.O. del P.I.

PREZZO BASE:

€ 128.000,00

OFFERTA IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE:



ELENCO ALLEGATI



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

Allegato n 9-12; Pratiche edilizie

Allegato n 13; Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegati n. 14-20: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato n. 21: [REDACTED]

