

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.: N. 352/2024 R. Es. Ud. 20/05/2025 ore 11.00

Promossa da:

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 18/12/2024, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 23/12/2024, 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;

ASTE GIUDIZIARIE® 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 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.; 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 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 **02/11/2024**
Rep. N. 6671/2024 – Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova (Pd) con sede a Padova (Pd) c.f. 20015080288 **TRASCritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25/11/2024**, **R.G. n.44181** e **R.P. n.31357**

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Piove di Sacco (Pd)

Immobile 1 *Fg. 16* *Part. 778* *sub. 9*

Cat. A/2 *Abitazioni di tipo civile*

Immobile 2 *Fg. 16* *Part. 778* *sub. 13*

Cat. C/6 *Autorimesse*

-Per il diritto:

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

nei confronti di

Es.Imm..N. 352/2024

Es. dell'asta Paola Rossi

Pag. 5 di 27

* * *

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 PIOVE DI SACCO (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 **PIOVE DI SACCO (PD), in via Gramsci n. 38 int. 9** in data 22/01/2025 alle ore 10:00 alla presenza dell'esecutato, [REDACTED] e dal custode nominato, avv. Veronica Bedeschi;
- 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'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un condominio residenziale, collocato in una zona semicentrale nel comune di Piove di Sacco in provincia di Padova, precisamente ubicata nel **Comune di PIOVE DI SACCO (PD), in via A. Gramsci n. 38 interno 9.**

Il bene pignorato è costituita da:

- appartamento al piano terzo con garage e cantina al piano interrato.

Il fabbricato condominiale è collocato in un quartiere residenziale ai limiti del centro abitato e nelle vicinanze della zona agricola. L'area è tranquilla, ben servita dai servizi commerciali e pubblici poco distanti.

L'immobile è collocato a circa ventidue chilometri dal centro storico della città di Padova: raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 40 (via dei Vivai) che dalla zona industriale di Padova collega allo svincolo per Piove di Sacco dove dalla strada Statale 516 (Piovese) si prosegue per poi svoltare in via Antonio Gramsci dove si trova l'immobile condominiale che ospita l'unità oggetto di esecuzione.



L'intero fabbricato insiste su un lotto di forma regolare, identificato al

C.T. del comune di PIOVE DI SACCO (Pd)

fg. 16 part. 778 di circa m² 1.028,00

L'accesso all'immobile condominiale avviene dalla pubblica via Gramsci lungo il fronte Ovest. I confini del lotto risultano ben delimitati verso la pubblica via con una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo, lungo i fronti Ovest e Sud, i restanti fronti invece mostrano un muro presumibilmente in calcestruzzo a confine con indissi paletti metallici a sostegno di una rete a maglie metalliche plastificate, il muro descritto definisce la rampa di accesso carraio e l'area di manovra che si mostra scoperta, sotto al livello stradale.

I confini del lotto risultano ben delimitati verso la pubblica via con una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo, lungo i fronti Ovest e Sud, i restanti fronti invece mostrano in calcestruzzo a confine con indissi paletti

metallici a sostegno di una rete a maglie metalliche plastificate; il muro descritto si sviluppa a delimitazione della rampa di accesso carraio e l'area di manovra che si mostra scoperta, sotto al livello stradale.

L'ingresso all'interno al avviene dalla pubblica via Gramsci dove si trova un cancello pedonale ed uno carraio separati, entrambi con apertura automatizzata.

Il primo tramite un percorso pedonale conduce alla porta di ingresso condominiale dove si trova il vano scala condominiale, il secondo invece porta alla rampa di accesso all'area di manovra condominiale sottostrada.

L'immobile presenta una pianta di forma rettangolare, l'accesso al vano scale comune si trova in posizione centrale nel lato lungo dell'immobile e protetto da una pensilina.

-Internamente troviamo un disimpegno ed il vano scala a collegamento con le unità e con il piano interrato.

L'immobile ospita nove unità abitative per ogni piano, oltre alle cantine ed ai garage al piano interrato.

I marciapiedi, la rampa carrabile e l'area di manovra si presentano pavimentate in cemento, il percorso di accesso pedonale in piastre in ghiaio lavato, l'immobile esternamente si mostra tinteggiato di color verde tenue e bianco. Internamente il vano scale è pavimentato in lastre di marmo, le pareti interne sono tinteggiate di giallo e bianco, in parte lavabile, la pavimentazione del disimpegno al piano interrato è in piastrelle ceramiche di color marrone scuro.

Nel vano scala si notano alcuni sfarinamenti della tinteggiatura, macchie e scrostamenti, dovuti presumibilmente ad umidità ed infiltrazioni.

Il fabbricato, agibile dal 1978, presenta vetustà quarantasettemnale e si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

C.F.: Comune di PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778 sub. 9 – appartamento e cantina

Fg. 16 part. 778 sub. 13 – garage

L'appartamento oggetto della presente valutazione si trova al piano secondo, con accesso dal vano scale e disimpegno condominiale.

Internamente l'appartamento si mostra con un piccolo ingresso aperto nel soggiorno, cucina abitabile in vano separato e un disimpegno verso la zona notte composta da due camere, di cui una matrimoniale ed un bagno finestrato. A servizio dei locali troviamo una terrazza lungo i fronti Ovest e Sud, con accesso dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale.

Rispetto allo stato autorizzato troviamo alcune lievi differenze nella distribuzione dei locali con spostamento della porta di accesso alla cucina.

L'appartamento viene riscaldato da un caminetto posto nella zona giorno; i termosifoni, presenti, non risultano utilizzati per il mancato allacciamento del gas, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico; è presente il condizionamento in pompa di calore.

Le finestre sono in legno con vetrocamera in scarso stato di manutenzione, alcune presentano le zanzariere e la contro finestra metallica esterna, gli avvolgibili in materiale plastico.

Non sono presenti criticità relative a muffe o umidità alle pareti, fatto salvo a macchie localizzate dovute presumibilmente a infiltrazioni dalla copertura; si

notano alcune fessurazioni o cavillature nella parete in cartongesso di chiusura del caminetto.

La **cantina** non è accessibile e non è stato possibile verificarne lo stato, a causa dello smarrimento delle chiavi da parte dell'esecutato.

-Il **garage** al piano interrato, in vano unico, presenta illuminazione interna; è protetto da un portone metallico basculante ad apertura manuale in scarse condizioni di manutenzione.

-Alla data del sopralluogo l'unità risulta in sufficiente stato di conservazione, presenta pavimentazioni ceramiche in buono stato di conservazione, rivestimenti ceramici nei bagni su tutte le pareti fino ad un'altezza di circa 2,40 m.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: buone;
- Solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni sufficienti;
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: sufficienti;
- Scala condominiale: condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello comune: metallico ad apertura automatizzata – condizioni: scarse;
- Infissi esterni: avvolgibili – condizioni: sufficienti;
finestre in legno con vetro camera – condizioni scarse;
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno – condizioni buone;
- Manto di copertura: non verificabili;
- Pareti esterne: Tinteggiatura – condizioni: sufficienti;
- Pavimentazione esterna: Piastre in cemento e ghiaia lavata, cemento –

		Proprietà per 1/1
--	--	-------------------

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

- C.T. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist. ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dom.	Agr.
16	778			Ente Urbano	00 10 28			

Si segnala che l'appartamento, contrariamente a quanto indicato nella visura catastale, è ubicato al piano secondo, non al terzo.

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.778 del foglio 16 (ENTE URBANO):

NORD: Altra proprietà – foglio 16 part. 513;

OVEST: Altra proprietà – foglio 16 part. 528,759;

SUD: Altra proprietà – foglio 16 part. 781;

EST: Altra proprietà – foglio 16 part. 530;

- CANTINA Fg. 16 Part. 778 subalterno 9 – piano S1:

NORD: Altra unità, altra proprietà;

OVEST: interrato;

SUD: Altra unità, altra proprietà;

EST: Disimpegno condominiale, corridoio;

- APPARTAMENTO Fg. 16 Part. 778 subalterno 9 – piano 3:

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;

vano scala condono [REDACTED]

OVEST: Stacco su scoperto comune; [REDACTED]

SUD: Stacco su scoperto comune;

EST: Altra unità abitativa, altra proprietà;

Stacco su scoperto comune;

- **GARAGE** Fg. 16 Part. 778 subalterno 13:

NORD: Area di manovra comune per accesso all'unità;

OVEST: Altro garage, altra proprietà;

SUD: Corridoio comune di accesso pedonale;

EST: Altro garage, 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).**

Si segnala un mero errore di battitura rilevato nell'istanza di vendita che, nell'individuazione degli immobili, mostra il subalterno 13 come categoria C invece della categoria C/6.

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778 sub. 9

Fg. 16 part. 778 sub. 13

situati in via A. Gramsci n. 38 interno 9

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sul terreno identificato al

- C.T. - COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778

risulta di proprietà dell'esecutato

la quota di 1/1

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Heller Maurizio di Padova (PD) rep.

n. 4563 racc. n. 3252 del 25/02/2022, registrato a Padova il giorno 03/03/2022

al n. 7910 Serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di

Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data

03/03/2022, R.G. 8251, R.P. 5526, con cui il sig. _____

cedeva al sig. _____

per la quota di 1/1.

La vendita è comprensiva della proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. e quali altre risultino di proprietà comune

a seguito degli atti di provenienza anche anteriori al ventennio.

(Vedasi allegato n. 05 - Atto di Provenienza)

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via A. Gramsci n. 38

interno 9 del comune di Piove di Sacco (PD) risulta

attualmente OCCUPATA,

dal sig. _____

per la quota di 1/1,

come evidenziato nel Certificato di Stato di famiglia rilasciato all'ufficio

anagrafe del comune di San Giorgio delle Pertiche con analisi ei dati registrati

dal Comune di Piove di Sacco _____

(Vedasi all.06-Certificato contestuale di Residenza di Stato di famiglia) _____

-Durante il sopralluogo il _____ dichiarava di convivere

con la sua _____ ; tuttavia non risulta registrata

all'ufficio anagrafe, residente all'interno dell'unità oggetto di esecuzione.

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.

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 di Padova sono state
riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione
(vedasi allegato n.08 – ispezione ipotecarie)

ISCRIZIONI

- R.G. n.8253 R.P. n.1535 del 03/03/2022

a favore:

in domicilio ipotecario eletto in

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

contro:

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

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONA A GARANZIA DI MUTUO -

ATTO NOTARILE del 25/02/2022 Rep. N. 4564/3253 del notaio Maurizio
Holler per € 142.500,00, capitale di € 95.000,00, interesse annuo del 2,2%,
durata 30 anni, relativa agli immobili oggetto della presente

TRASCRIZIONI:

- R.G. n.44181 R.P. n.31357 del 25/11/2024

a favore:

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

contro:

DOLLE, DANIELI - nato in Moldavia il 21/08/2001

EINDNB01M217140

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

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 02/11/2024 Rep. N.**

6671/2024 - pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario di Padova

con sede a Padova (Pd) - c.f. 80015080288 - gravante su beni

immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1*-Immobile 1***Catasto Fabbricati Comune di PIOVE DI SACCO (Pd)**

Fig. 16 Part. 778 Sub. 9

*-Immobile 2***Catasto Fabbricati Comune di PIOVE DI SACCO (Pd)**

Fig. 16 Part. 778 Sub. 13 cat. C6

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.**f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOVE DI SACCO (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue circa il posizionamento dell'immobile:

- Zona B - completamento;

Si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti dell'unità.

(allegato n. 04 -estratto p.i. vigente)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOVE DI SACCO (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in forza di:

LICENZA EDILIZIA N. 4398 del 28/12/1976 per la costruzione di

un fabbricato per 9 alloggi;

- PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 1748 EL 18/10/1978 del
fabbricato ad uso civile abitazione – nove alloggi;

- CONCESSIONE PER ATTIVITÀ EDILIZIA-URBANISTICA n.
4398/2 del 20/11/1978 prot. n. 12378 per opere di variante al piano
seminterrato;

- Comunicazione manutenzione straordinaria – attività edilizia

libera PROT. N. 26931/ss/AS/27759 – pratica edilizia 2011/0493

per installazione di un caminetto a legna del tipo prefabbricato su

locale soggiorno unità residenziale posta al 2° piano di edificio

condominiale e nuova canna fumaria.

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778 sub. 9

Fg. 16 part. 778 sub. 13

situati in via A. Gramsci n. 38 interno 9

costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sul terreno identificato al

- C.T. – COMUNE DI PIOVE DI SACCO (Pd)

Fg. 16 part. 778

risulta di proprietà dell'esecutato

in forza di

Atto di Compravendita del notaio Holler Maurizio di Padova (PD) rep.

n. 4563 racc. n. 3252 del 25/02/2022, **registrato** a Padova il giorno 03/03/2022

al n. 7910 Serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di

Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data

03/03/2022, R.G. 8251, R.P. 5526, con cui il

per la quota di 1/1.

La vendita è comprensiva della proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. e quali altre risultino di proprietà comune a seguito degli atti di provenienza anche anteriori al ventennio.

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)

h) OPERE ABUSIVE

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista

urbanistico edilizio, fatta eccezione per una lieve modifica alla distribuzione

interna dei locali:

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

l'appartamento mostra la diversa posizione della porta di accesso alla cucina – tale irregolarità risulta ricompresa nelle tolleranze edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), non costituisce una violazione edilizia, non sarà quindi necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria ma (a seguito di approfondita analisi per la verifica di applicabilità), della redazione di una dichiarazione asseverata a firma del tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001).

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, redazione della dichiarazione asseverata			€ 2.500,00
						=
TOTALE						€ 2.500,00

Per l'attestazione di legittimità dell'unità si calcolano a corpo:

circa € 2.500,00 (EuroDueMilaCinqueCento/00) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

n.b.: la valutazione esatta del tipo di iter procedurale da eseguirsi potrà essere

effettuata solo a seguito del rilievo metrico dell'intera unità, sono escluse dalla presente

le quantificazioni di eventuali sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria

applicabili nel caso sia verificato, a seguito del rilievo metrico, che le difformità non rientrino nelle tolleranze del T.U. dell'edilizia. La quantificazione delle sanzioni verrà eventualmente 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,

fatto salvo le modifiche interne sopra citate,

sarà quindi necessario procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali

Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:

circa € 1.300,00 (*EuroMilleTreCento/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

1) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le spese condominiali di gestione dell'unità oggetto di esecuzione sono le seguenti:

- Spese a consuntivo dell'esercizio

Totale € 450/500 annui

Le spese di gestione ancora da saldare ad oggi, a carico dell'attuale

esecutato, considerati i rendiconti ricevuti dall'amministratore condominiale
ammontano a

circa **€ 70,00** (EuroSettanta/00)

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Ad oggi non sono stati deliberati ma informalmente definiti interventi condominiali
straordinari:

-manutenzione straordinaria sostanziale della colonna di scarico dei servizi igienici
con una spesa di € 3.700,00 per unità.

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

1) Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Appartamento piano 3	mq	87,00	1	87,00
Poggiolo	mq	17	0,3	5,10
Cantina piano interrato	mq	6,85	0,25	1,71
pertinenze condominiali			3%	2,81
TOTALE				96,63

2) Autorimessa piano interrato

Calcolo della superficie commerciale				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Autorimessa	mq	14,13	0,5	7,07
pertinenze condominiali			3%	0,21
TOTALE				7,28
Valutazione				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 2 700,00		
				€ 280 540,33

VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

€ 280 540,33

A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi
del bene venduto

-€ 42 081,05
15%

Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione –
vetustà oltre 45 anni

-€ 84 162,10
0,7

Svalutazione per vizi rilevati/classificazione
immobile (sufficiente)

-€ 56 108,07
20%

Spese condominiali insolute

-€ 70,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto
3 h)

-€ 2 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale
(punto 3 h)

-€ 1 300,00

VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO

€ 94 319,11

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

STIMATO ALLO STATO ATTUALE

Identificato al C.F. Comune di PIOVE DI SACCO (PD)

Fg. 16 mapp. 778 sub. 9

Fg. 16 mapp. 778 sub. 13

Arr. € 94.000,00

(EuroNovantaQuattroMila/00)

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

Per l'unità residenziale è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita, il cui codice identificativo è 52237/2021, valido fino al 27/05/2031, che attesta l'immobile in **classe energetica E.**

(Vedasi allegato n. 9 – Attestato di Prestazione Energetica)

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 Pieve di Sacco Fg. 16 part. 778;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Pieve di Sacco Fg. 16 part. 778 sub. 9 e 13
- 3) Licenza Edilizia N. 4398 del 28/12/1976; Permesso di Abitabilità N. 1748 EL 18/10/1978; Concessione per Attività Edilizia-Urbanistica n. 4398/2 del 20/11/1978 prot. n. 12378; Comunicazione manutenzione straordinaria – attività edilizia libera PROT. N. 26931/ss/AS/27759 – pratica edilizia 2011/0493;
- 4) Estratto del Piano degli interventi;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 7) Diffformità grafiche rilevate;



Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: N. 352/2024 R. Es. Ud. 20/05/2025 ore 11.00

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: dott.ssa PAOLA ROSSI

* * *

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan ha inviato tramite pec agli avvocati
costituiti per conto dell'esecutato come da ricevute di seguito riportate.

Cordiali saluti




Arch. Teresa Carturan

invio copia Es. imm. 352/2024 - contro sig.

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A teresa.carturan@archiworldpec.it <teresa.carturan@archiworldpec.it>
Data venerdì 18 aprile 2025 - 15:34

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 18/04/2025 alle ore 15:34:47 (+0200) il messaggio
"invio copia Es. imm. 352/2024 - contro [REDACTED] proveniente da
"teresa.carturan@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "[REDACTED]"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21051.20250418153444.11507.746.2.54@pec.aruba.it

 daticert.xml
 postacert.eml
 smime.p7s

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®