

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 371-2024

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

PRESENTAZIONE**CREDITORE PROCEDENTE:**

•

Rappresentata dallo studio legale

DEBITORE:

•

•

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 $\frac{1}{2}$ diQuota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di**UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

Comune di Massanzago (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12, cat. A/2, consistenza 4 vani P.-1

Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30, cat. C/6, consistenza 19,00 mq P.-S1

Lo stimatore precisa che nell'atto di compravendita si evince che:

"Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza servitù attiva e passiva, nonché alla quota di 71,54/1000, sulle parti comuni dell'edificio, come risultante dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di

provenienza, vale a dire l'atto del notaio [] del 29 maggio 2003, repertorio 129310 al quale le parti fanno espresso integrale rinvio.

Le parti si danno reciprocamente atto che la presente vendita deve intendersi comprensiva **del posto auto identificato col numero 24** nella copia planimetria allegata al regolamento del condominio dell'area destinata a parcheggio e spazio manovra del quale all'unità immobiliare in oggetto compete l'utilizzo.

È compresa altresì la quota di 2,63/100 dell'area della superficie di are 12,75 circa, destinata a piazzale spazio di manovra verde e percorsi pedonali identificata con la lettera A nella copia planimetrica allegata all'atto del notaio [] del 6 Febbraio 1997 repertorio 91697.

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, 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. 371-2024 promossa da:

[] contro []

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

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

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

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

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

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Massanzago (PD) in via Zucchi, n. civ. 6, nel centro del paese.

Nello specifico è un appartamento posto al piano primo con garage nel piano interrato, in una palazzina con ascensore, composta da piano interrato, piano terra, primo e secondo, che assieme ad altre palazzine costituiscono un complesso immobiliare denominato "Residence Pilastroni".

L'ingresso pedonale delle palazzine è indipendente tra loro e avviene tramite via Zucchi, mentre l'ingresso carraio e l'area manovra del piano interrato, avviene da Via Pilastroni.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano primo: ingresso con soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, un bagno finestrato, un servizio cieco e tre piccoli poggioli.

-al piano interrato è presente un garage.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 70,76 mq, con altezze dei locali che variano da 2.70-2.71 mt, oltre ai tre poggioli.

La superficie complessiva del garage, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 20.48 mq, con altezza di circa H= 2.34 mt.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa.

La caldaia sarebbe alloggiata internamente in cucina, ma durante il sopralluogo la caldaia risultava mancante;

-i serramenti esterni sono con vetrocamera con tapparelle;

-i serramenti interni sono di color scuro precisando che durante il sopralluogo si è rilevato che mancava una porta interna e la relativa cornice;

-i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, le camere hanno pavimentazione in parquet, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

-i poggioli non hanno pavimentazione.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, una parte delle 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, non si presentava in buone condizioni.

L'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti criticità:

- a-l'appartamento è privo della caldaia;
- b- nel corridoio che collega la zona giorno con la zona notte dell'appartamento manca la porta interna e relativa cornice;
- c-vi sono delle fessurazioni nel pavimento;
- d-il servizio è senza lavabo;
- e-i poggiali sono senza pavimentazione;
- f-mancano alcune placche interne ed altre sono staccate dal muro.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massanzago (PD) (codice: F033) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni
2			Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		8	458	12		A/2	1	4 vani	Tot. 77 mq Esl. Aree scop. 75 mq	€ 340.86
1		8	458	30		C/6	1	19 mq	Tot 19 mq	€ 38,27

Indirizzo: Via Zucchi, 6

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Massanzago (PD) (codice: F033) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	8	458	Ente Urbano	00 08 10

(si vedano allegati n. 1-7)

CONFINI in base agli elaborati planimetrici:

La part n. 458 sub. 12 (appartamento); confina a Nord con altra unità sub. 8 e parte con corridoio vano scale, a Est con vano scale e ascensore, a Sud e Ovest pareti esterne, mentre al piano inferiore vi è l'unità sub. 7 ed al piano superiore vi è l'unità sub. 17.

La part n. 458 sub. 30 (garage); confina a Nord con area manovra sub.2, a Est con altra unità sub. 29, a Sud parete esterne, a Ovest con altra unità sub. 31, mentre al piano superiore vi è l'unità sub. 7.

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, con la precisazione che come si evince dall'atto di provenienza (compravendita) sono ricompresi anche le quote proporzionali e l'assegnazione del posto auto parcheggio esterno n. 24.

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 libero NON occupato.

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.

Dagli atti di provenienza e dalle visure catastali, risulta che gli esecutati sono tra loro in regime di comunione dei beni e dagli atti risulta che dal 2021 sono residenti in Germania.

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 [] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 12.01.2026, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza -compravendita-)

*21586-13450 del 03.06.2011 in cui con atto notarile del notaio [] del 27.05.2011 rep. 87469-17049 con atto di compravendita i signori [] [] acquistano in regime di comunione dei beni ognuno per quota di ½ di proprietà dai signori [] che vendono in regime di comunione dei beni ognuno per quota di ½ di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,
- Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

Iscrizione

***21587-4366 del 03.06.2011** in cui con atto notarile del notaio [] del 27.05.2011 rep. 87470-17050 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [] per quota di proprietà pari a 1/1 e contro i signori [] [] ognuno per quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

Trascrizione

***50637-35935 del 31.12.2024** in cui con atto giudiziario del Tribunale di Padova il 11.12.2024 n. rep. 7282, si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [] per quota di 1/1 di proprietà e contro [] [] ognuno per quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, dei seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

(si vedano allegati n. 12-18)

Precisazioni:

lo stimatore evidenzia che nelle trascrizioni, non sono state inserite, le precisazioni scritte in premessa, riguardo a quanto si evince dall'atto di compravendita (atto di provenienza)

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. 133/94 del 31.12.1994, per la costruzione di una palazzina ad uso di civile abitazione denominata A/3 "Residence Pilastroni";

-con successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 4916/96 del 12.08.1996;

-con Certificato di abitabilità n. 133/94 (parziale per palazzina A/3) rilasciato il 03.07.1997

(si vedano allegati n. 8-10)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Massanzago (PD) in data 02.12.2025, certifica che l'area N.C.T. Comune di Massanzago (PD) Sez. U Foglio 8, mappale 458:

è classificata dallo strumento urbanistico vigente ed in adozione come da deliberazioni sopra richiamate quale:

– Zona B/14, soggetta alle norme di cui all'art. 52 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.) e comunali, in particolare quelli riguardanti i vincoli D.Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D.Lgs. 285/92 e 360/93 e s.m.i., i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 856/12 e s.m.i., quelli derivanti dal Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012, del Piano degli Interventi vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013 e s.m.i. nonché quelli relativi alle classi di pericolosità e di rischio di cui al P.G.R.A adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021 pubblicata in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(vedasi allegato n. 11)

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 $\frac{1}{2}$ ciascuno di entrambi gli esegutati.

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, a parte le criticità rilevate in precedenza, non si sono evidenziate opere abusive evidenti.

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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

L'immobile è gestito da:

- un amministratore condominiale per l'amministrazione del Condominio;
- e da un altro amministratore condominiale per l'amministrazione del Supercondominio;

Riguardo alle spese di gestione del Condominio, l'amministratore ha comunicato allo scrivente stimatore che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione sono circa € 750,00;
- importo di spese condominiali non pagate:
- nell'annualità 2023-2024, tra appartamento e garage sono € 782,19;

-nell'annualità 2024-2025, tra appartamento e garage sono € 708,90;

-per un totale di spese condominiali non pagate pari a € 1.491,09

-non sono in previsione spese straordinarie.

Riguardo alle spese di gestione del SuperCondominio, l'amministratore ha comunicato allo scrivente stimatore che:

-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono di circa € 86,47;

-importo di spese condominiali non pagate:

-nell'annualità 2022-2023, tra appartamento e garage sono € 293,23;

-nell'annualità 2023-2025, tra appartamento e garage sono € 122,79;

-per un totale di spese condominiali non pagate del Super Condominio pari a € 416,02

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 necessità di completare l'appartamento in tutte le sue opere mancanti;

-della necessità di verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici;

-che la palazzina non è completamente recintata;

-si è considerato l'esistenza di un posto auto esterno identificato col n. 24;

-oltre a considerare la somma delle spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni.

-Infine si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2025 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 70,76 mq	1,00	Circa 70,76 mq
Poggioli	Circa 6,60 mq	0.33	Circa 2,18 mq
Piano interrato garage	Circa 20,48 mq	0,50	Circa 10,24 mq
Mq Commerciali totali circa			83,18 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $83,18 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = € 95.657,00$

Arrotondato a € 95.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando che durante il sopralluogo al compendio immobiliare, lo scrivente stimatore ha rilevato delle criticità, elencate ai punti precedenti, lo scrivente CTU, ha effettuato degli adeguamenti di stima, tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, calcolando inoltre delle decurtazioni forfettarie, in quanto la spesa per completare l'appartamento nelle sue opere mancanti, dipende dai materiali, dalle metodologie impiegate, tenendo conto anche dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili.

Si sono considerate infine, anche le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Pertanto in base alla seguente tabella:

Per le criticità e difformità elencate ai punti: a, b, c, d, e, f, riguardo alle criticità elencate, oltre alla necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 10 %	-€ 9.550,00
Decurtazione per le spese non pagate negli ultimi due anni, sia del Condominio che del Super Condominio per una somma totale pari a	-€ 1.907,11

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a

€ 84.042,89 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 € 84.042,89	-€ 12.606,43
--	--------------

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

€ 71.000,00

Padova, 20.02.2026

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: quota di 1/1 di piena proprietà**QUALITA':** Appartamento con destinazione residenziale**COMPOSIZIONE:**

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Massanzago (PD) in via Zucchi, n. civ. 6, nel centro del paese.

Nello specifico è un appartamento posto al piano primo con garage nel piano interrato, in una palazzina con ascensore, composta da piano interrato, piano terra, primo e secondo, che assieme ad altre palazzine costituiscono un complesso immobiliare denominato "Residence Pilastroni".

L'ingresso pedonale delle palazzine è indipendente tra loro e avviene tramite via Zucchi, mentre l'ingresso carraio e l'area manovra del piano interrato, avviene da Via Pilastroni.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, è suddiviso nei seguenti ambienti;
-piano primo: ingresso con soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, un bagno finestrato, un servizio cieco e tre piccoli poggioli.

-al piano interrato è presente un garage.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 70,76 mq, con altezze dei locali che variano da 2.70-2.71 mt, oltre ai tre poggioli.

La superficie complessiva del garage, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 20.48 mq, con altezza di circa H= 2.34 mt.

DESCRIZIONE CATASTALE:I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massanzago (PD) (codice: F033) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
			Proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni
			Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		8	458	12		A/2	1	4 vani	Tot. 77 mq Esl. Aree scop. 75 mq	€ 340.86
1		8	458	30		C/6	1	19 mq	Tot 19 mq	€ 38.27

Indirizzo: Via Zucchi, 6

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Massanzago (PD) (codice: F033) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	8	458	Ente Urbano	00 08 10

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, con la precisazione di quanto riportato nell'atto di compravendita riguardo al Posto auto esterno n. 24.

CONFINI:**in base agli elaborati planimetrici:****La part n. 458 sub. 12 (appartamento);** confina a Nord con altra unità sub. 8 e parte con corridoio vano scale, a Est con vano scale e ascensore, a Sud e Ovest pareti esterne, mentre al piano inferiore vi è l'unità sub. 7 ed al piano superiore vi è l'unità sub. 17.**La part n. 458 sub. 30 (garage);** confina a Nord con area manovra sub.2, a Est con altra unità sub. 29, a Sud parete esterne, a Ovest con altra unità sub. 31, mentre al piano superiore vi è l'unità sub. 7.**PROVENIENZA:**

con atto notarile del notaio [] del 27.05.2011 rep. 87469-17049 con atto di compravendita i signori [] acquistano in regime di comunione dei beni ognuno per quota di ½ di proprietà dai signori [] che vendono in regime di comunione dei beni ognuno per quota di ½ di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

COMPROPRIETARI:

L'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, di entrambi gli esecutati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

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

12.01.2026, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza -compravendita-)

*21586-13450 del 03.06.2011 in cui con atto notarile del notaio [] del 27.05.2011 rep. 87469-17049 con atto di compravendita i signori [] acquistano in regime di comunione dei beni ognuno per quota di 1/2 di proprietà dai signori [] che vendono in regime di comunione dei beni ognuno per quota di 1/2 di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

Iscrizione

*21587-4366 del 03.06.2011 in cui con atto notarile del notaio [] del 27.05.2011 rep. 87470-17050 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [] per quota di proprietà pari a 1/1 e contro i signori [] ognuno per quota di 1/2 di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

Trascrizione

*50637-35935 del 31.12.2024 in cui con atto giudiziario del Tribunale di Padova il 11.12.2024 n. rep. 7282, si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [] per quota di 1/1 di proprietà e contro [] ognuno per quota di 1/2 di proprietà, dei seguenti beni:

Comune di Massanzago (PD) Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 8, part. n. 458, sub. 30.

OCCUPAZIONE:

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era libero NON occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA:

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

-Concessione Edilizia n. 133/94 del 31.12.1994, per la costruzione di una palazzina ad uso di civile abitazione denominata A/3 "Residence Pilastroni";

-con successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 4916/96 del 12.08.1996;

-con Certificato di abitabilità n. 133/94 (parziale per palazzina A/3) rilasciato il 03.07.1997.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Massanzago (PD) in data 02.12.2025, certifica che l'area N.C.T. Comune di Massanzago (PD) Sez. U Foglio 8, mappale 458:

è classificata dallo strumento urbanistico vigente ed in adozione come da deliberazioni sopra richiamate quale:

- Zona B/14, soggetta alle norme di cui all'art. 52 delle N.T.O. del Piano degli Interventi; Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.) e comunali, in particolare quelli riguardanti i vincoli D.Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D.Lgs. 285/92 e 360/93 e s.m.i., i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 856/12 e s.m.i., quelli derivanti dal Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012, del Piano degli Interventi vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013 e s.m.i. nonché quelli relativi alle classi di pericolosità e di rischio di cui al P.G.R.A. adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021 pubblicata in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022.

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

PREZZO BASE:

€ 71.000,00

OFFERTA IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE:

ELENCO ALLEGATI

Allegati n. 1-7 visure catasto fabbricati e planimetrie catastali

Allegato n 8-10; Pratiche edilizie

Allegato n 11; Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegati n. 12-18: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato n. 19: atto di provenienza -compravendita-

Allegato n. 20: Planimetria posti auto scoperti.