

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: **N. 69/2025 R. Es.** Ud. 03/12/2025 ore 09.40

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.: **dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

* * *

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 07/01/2025, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 08/01/2025, 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; 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;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net 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 03/03/2025**

Rep. N. 1262 – Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale con sede a Padova (PD) c.f.

80015080288 **TRASCritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

provinciale del Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Este in data 03/04/2025, R.G. n.1850 e R.P. n.1357

venivano eseguiti i beni così identificati:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Catasto FABBRICATI Comune di Monselice (Pd)

Immobile 1 ***Fg. 21*** ***Part. 2881*** ***Sub. 8***

Cat. A/2 *Abitazione di tipo civile*

Immobile 2 ***Fg. 21*** ***Part. 2881*** ***Sub. 9***

Cat. A/2 *Abitazioni di tipo civile*

-Per il diritto:

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

nei confronti di

* * *

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 MONSELICE (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 **MONSELICE (PD), in via Martiri della Libertà n. 7** in data 16/05/2025 alle ore 10:00, alla presenza

- dei figli dell'esecutato, sig.

entrambi residenti in una delle unità oggetto

di esecuzione, precisamente al civico n.7 interno 1, in forza di contratto di comodato d'uso;

- del sig. terzo locatario dell'unità oggetto

di esecuzione individuata al civico 7 interno 2;

- del custode delegato dott. Francesco Mario Roberto Savio.

- 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:

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative di dimensioni differenti; il fabbricato ubicato in una zona semicentrale del comune di Monselice (PD), è parte di un più ampio immobile residenziale insistente su di un unico lotto di terreno di circa 1200 mq catastali; Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare presenta quale **pertinenza esclusiva l'area cortilizia identificata catastalmente al sub. 3.**

In particolare, il bene pignorato è costituito da:

- *unità abitativa sviluppata al piano terra e primo, ubicata in via Martiri della Libertà, n°7 interno 1 (sub. 8) ;*
- *appartamento sviluppato sulla rimanente porzione al solo piano terra ubicato in via Martiri della Libertà al civico n°7 interno 2 (sub. 9) ;*



Veduta dell'angolo Nord-Ovest, del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

L'immobile oggetto di esecuzione, è collocato in una zona residenziale tranquilla e poco trafficata, limitrofa al centro storico del comune di Monselice, nelle immediate vicinanze dei servizi commerciali e pubblici posti a meno di 200 metri di distanza quali: supermercato, farmacia, complesso scolastico, banche, centro parrocchiale, municipio ed uffici annessi.

Inoltre, è facilmente raggiungibile: sia dalla stazione ferroviaria distante circa un km; sia dall'ospedale di Schiavonia che dista circa sei chilometri; e dal centro storico della città di Padova ubicato a circa venti chilometri e raggiungibile percorrendo la Strada Statale n.16 o l'autostrada A13.

Trattasi di un fabbricato posizionato lungo via Martiri della Libertà, raggiungibile dalla città di Padova percorrendo la S.S. 16 (Strada Battaglia) dalla

quale deviando in via Guglielmo Marconi verso il centro abitato di Monselice, superati i giardini pubblici di Piazzale Vittoria, sui quali si affaccia il municipio e il duomo di Monselice infine, procedendo in direzione Arquà Petrarca e poi lungo via argine sinistro, si raggiunge l'immobile.

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

C.T. del comune di MONSELICE (Pd)

fg. 21 part. 2881 di circa mq. 1.200,00 ENTE URBANO

L'intero mappale ospita di fatto due corpi di fabbrica con destinazione residenziale contigui: il primo, più arretrato rispetto al fronte strada e non oggetto di procedura, è identificato ai subalterni 4 e 5, con corte esclusiva al sub. 7, il secondo invece oggetto di esecuzione immobiliare, è identificato al

C.F. del comune di MONSELICE (Pd)

fg. 21 part. 2881

sub. 8 (appartamento),

sub 9 (appartamento)

sub. 3 (corte comune ai due appartamenti).

Gli accessi alle due porzioni di fabbricato e alle relative corti sono separati: il confine tra le due proprietà è definito a Est e a Sud in gran parte dal muro dell'edificio residenziale oggetto di esecuzione e, in via residuale, a est da un muro di cinta alto circa 2 metri, a sud da una rete a maglie metalliche su stanti verticali infissi nel terreno completa di telo ombreggiante e piantumazioni sempre-verdi.

L'accesso alle unità oggetto di esecuzione, avviene direttamente dalla pubblica via Martiri della Libertà tramite un cancello pedonale e due cancelli carrai



separati, che conducono all'interno della corte comune.

Il cancello carraio scorrevole ad apertura manuale è posto all'estremità Nord-Ovest della corte e permette di accedere alla zona pavimentata in ghiaio che occupa tutto il lato Nord e che di fatto è adibita a posti auto scoperti. Qui troviamo anche due manufatti che servono da riparo per il legname delle stufe poste all'interno delle abitazioni.

Il secondo cancello carrabile, ad ante battenti ad apertura manuale, conduce ad una porzione di cortile pavimentato in lastre di ghiaio lavato, antistante all'accesso dell'appartamento di più piccole dimensioni (interno 2 –subalterno 9).

La corte indivisa è accessibile anche dal cancello pedonale ad apertura manuale, posto in corrispondenza dell'accesso all'unità di dimensioni maggiori (interno 1 – subalterno 8). Qui il percorso pedonale è pavimentato in lastre di ghiaio lavato e si collega con il marciapiede esterno perimetrale al fabbricato, quest'ultimo in piastrelle di ceramica di color terracotta in scarso stato di manutenzione.

Le rimanenti porzioni della corte comune alle due unità, tra i percorsi e le aree carrabili e pedonali descritte, sono adibite a verde, è presente sul lato Ovest, una pianta ad alto fusto.

Esternamente il fabbricato si mostra in scarso stato manutentivo con problematiche evidenti nell'intonaco che presenta scrostamenti, anche evidenti lungo il fronte Sud, sia al piede della muratura, sia sull'intera parete; anche sul fronte Nord troviamo crepe, cavillature e scrostamenti oltre a muffe superficiali; sul fronte principale lo scenario appare identico inoltre, il solaio del poggio



risulta fortemente ammalorato con porzioni di calcestruzzo mancanti e con i ferri di armatura in vista, oltre a porzioni coperte da muschio.

L'edificio costruito alla fine degli anni '60 come abitazione singola, ampliato sul retro da altra proprietà che realizza negli anni '70, il fabbricato limitrofo non oggetto di procedura ed infine modificato tra il 1995 e il 2000 con divisione in due unità abitative;

presenta vetustà oltre cinquantennale e ad oggi si mostra in uno scadente stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:

UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

C.F.: Comune di MONSELICE (Pd)

fg. 21 part. n. 2281, Sub. 8 (Abitazione)

via Martiri della Libertà n. 7 interno 1

L'accesso avviene dal fronte principale Ovest dove dalla corte comune, si accede all'ingresso principale costituito da una porta in legno in scarso stato manutentivo, protetta da un piccolo portico.

Internamente al piano terra troviamo un disimpegno, un salotto con ampia porta finestra verso la corte comune ovest, una cucina abitabile finestrata con affaccio verso la corte di altra proprietà, una centrale termica raggiungibile dal sottoscala, oltre alla scala di accesso al piano primo.

Al piano superiore un disimpegno centrale distribuisce gli accessi alle camere.

Si trovano: una camera con affaccio verso sud aperto sulla corte di altra proprietà, oltre a tre camere con affaccio lungo il fronte Ovest aperto sulla corte

comune, di cui una con accesso al poggiolo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'immobile. Infine, una quinta camera, nell'angolo Nord-Est, presenta affaccio sul fronte Est verso la corte di altra proprietà, così come il limitrofo bagno finestrato. Una botola posizionata nel solaio del bagno, permette di accedere al sottotetto non abitabile.

Il riscaldamento è garantito esclusivamente dalla presenza di due stufe posizionate una per piano; l'acqua calda sanitaria deriva da un boiler in comune con la seconda unità al piano terra.

L'allaccio elettrico è autonomo mentre l'allaccio del gas è comune con la seconda unità al piano terra.

Internamente l'unità riflette i problemi visti esternamente, presenta forte umidità di risalita e ampie macchie di muffe superficiali alle pareti, scrostamenti, fessurazioni, cavillature;

l'abitazione necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Seconda UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

C.F.: Comune di MONSELICE (Pd)

fg. 21 part. n. 2281, Sub. 9 (Abitazione)

via Martiri della Libertà n. 7 interno 2

L'accesso avviene da un'ampia porta finestra protetta da grata metallica posta lungo il fronte Ovest del fabbricato, aperta sulla corte comune in corrispondenza del secondo accesso carraio.

Internamente troviamo un'ampia zona giorno, adibita a soggiorno e sala da pranzo, un disimpegno che permette di accedere ad un ripostiglio, attualmente adibito a cucina, al bagno finestrato e ad un'ampia camera da letto.

Il riscaldamento è garantito esclusivamente dalla presenza di una stufa posta nel disimpegno, l'acqua calda sanitaria da un boiler in comune con l'altra unità.

L'allaccio elettrico è autonomo, l'allaccio del gas è in comune con l'altra unità.

Internamente l'unità riflette i problemi visti esternamente, con umidità di risalita e ampie macchie alle pareti, muffe superficiali, scrostamenti, fessurazioni, cavillature, la parete verso ovest risulta parzialmente coperta da una carta da parati che, a causa dei problemi di umidità del muro sottostante, risulta staccata in più punti, mostrando evidenti muffe; l'abitazione necessita certamente di opere di manutenzione straordinaria.

Si rimanda integralmente alla successiva **sezione h) Opere abusive** per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: struttura mista in cemento armato e mattoni in laterizio
– condizioni: sufficienti;
- Solai orizzontali: solai in laterizio – condizioni sufficienti;
- Copertura: a falde in laterizio – condizioni: sufficienti;
- Scale: condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carrabile: in metallo - condizioni scarse;
- Cancello pedonale: in metallo - condizioni sufficienti;

-Infissi esterni:

avvolgibili in pvc – condizioni: mediocri;

finestre in legno – condizioni scarse;

davanzali in pietra;

-Infissi interni:

legno verniciato;

-Manto di copertura:

in coppi – condizioni non verificabili;

-Pareti esterne

Tinteggiatura – condizioni: pessime;

-Pavimentazione esterna

In parte in lastre di ghiaio lavato, in parte in piastrelle di ceramica – condizioni: scarse;

-Pavimentazione Interna:

in ceramica ed in listelli di legno a spina di pesce – condizioni: sufficienti;

-Rivestimento:

in ceramica nei bagni e in cucina – condizioni: sufficienti;

Impianti:

-Video Citofono

non presente;

-Gas:

da rete pubblica – **comune alle due unità;**

-Elettrico:

autonomo per le due unità – condizioni sufficienti;

-Fognatura:

dalla rete pubblica;

-Idrico:

Acquedotto – condizioni buone;

-Idrosanitario:

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

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

-Termico:

riscaldamento garantito solo dalla presenza di stufe interne ai locali;

-Condizionamento:

non presente;

-Antifurto:

non presente;

-Altri accessori

non presente;

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

- C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
21	2881	8		A/2	2	7,5 m ²	Tot.: 156 m ² Tot. escluse aree scoperte: 152 m ²	€ 832,79	Via Martiri della Libertà, piano T-I
21	2881	9		A/2	1	3 vani	Tot: 58 m ² Tot. escluse aree scoperte: 58 m ²	€ 278,89	Via Martiri della Libertà, piano T
21	2881	3	Bene comune non censibile – cortile comune di sub. 8 e sub. 9						

INTESTATO:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
		Proprietà per 1/1

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

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

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz</i>	<i>Reddito</i>	
					<i>ha are ca</i>		<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
21	2881			Ente Urbano	00 12 00			

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

- CONFINI

- PARTICELLA N.2881 del foglio 21 (ENTE URBANO):

NORD: mapp. 3260 e 2849 – altra proprietà;

OVEST: pubblica via Martiri della Libertà;

SUD: mapp. 2883 – altra proprietà;

EST: mapp. 2708 e 814 – altra proprietà;

- **CORTILE COMUNE** Fg. 21 Part. 2881 sub. 3:

NORD: mapp. 3260 – altra proprietà;

OVEST: pubblica via Martiri della Libertà;

SUD: abitazione oggetto di esecuzione – mapp. 2881 sub. 9;

corte di altra proprietà mapp. 2881 sub. 7;

EST: corte di altra proprietà mapp. 2881 sub. 7;

abitazione oggetto di esecuzione – mapp. 2881 sub. 8 e sub. 9;

- **ABITAZIONE** Fg. 21 Part. 2881 sub. 8:

NORD: piano terra, altra unità oggetto di esecuzione – mapp. 2881 sub. 9;

piano primo, stacco su scoperto comune – mapp. 2881 sub. 3;

OVEST: piano terra, scoperto comune – mapp. 2881 sub. 3;

piano primo, stacco su scoperto comune – mapp. 2881 sub. 3;

SUD: piano terra, corte di altra proprietà - mapp. 2881 sub. 7;

piano primo, stacco su corte di altra proprietà, mapp. 2881 sub. 7;

EST: piano terra: altra proprietà - mapp. 2881 sub. 5;

corte di altra proprietà - mapp. 2881 sub. 7;

piano primo: altra proprietà - mapp. 2881 sub. 5;

stacco su corte altra proprietà - mapp. 2881 sub. 7;

- **ABITAZIONE** Fg. 21 Part. 2881 sub. 9:

NORD: scoperto comune – mapp. 2881 sub. 3;

OVEST: scoperto comune – mapp. 2881 sub. 3;

SUD: altra unità oggetto di esecuzione – mapp. 2881 sub. 8;

EST:

altra proprietà - mapp. 2881 sub. 5;

corte di altra proprietà - mapp. 2881 sub. 7.

**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono**
con lo stato di fatto e con i dati catastali riportati per intero al precedente punto
a).

c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE

L'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part.2881 sub. 8 (abitazione), sub. 9 (abitazione)

situato in via Martiri della Libertà n. 7 int. 1 e int. 2

costituenti l'intero immobile a destinazione residenziale (accostato ad altra
proprietà), completo di cortile comune alle due unità abitative

risulta di proprietà

dell'esecutato

per la quota di 1/1 di proprietà,

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Prospero

Luciano di Conselve, rep. 72984 del 21/12/1990, **trascritto** presso l'Agenzia del

Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Este il 02/01/1991 al n. **R.G. 48**

e **R.P. 39**, con il quale acquistava dal sig.



(Vedasi allegato n. 05 – Nota di Trascrizione di Atto di Compravendita)

la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare suddivisa in due unità abitative
che risultano entrambe **attualmente OCCUPATE**.

L'immobile individuato al - C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part. 2881 sub. 8 (abitazione),

in via Martiri della Libertà n. 7 interno 1

risulta occupato dai sig.ri

in forza di **Contratto di comodato uso gratuito** stipulato in data 27/08/2024
debitamente registrato rif. protocollo dell'Agenzia delle Entrate n,
24083143075417494-000001 del 31/08/2024,

durata del contratto dal 01/08/2024 al 31/07/2028, con durata di 4 anni rinnovabile
in altri 4 anni;

si tratta di un contratto di **comodato gratuito**, pertanto non è possibile esprimere un
giudizio in merito alla congruità del canone di locazione.

L'immobile individuato al - C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part.2881 sub. 9 (abitazione),

in via Martiri della Libertà n. 7 interno 2

risulta occupato dal sig.

in forza di **Contratto di locazione abitativa** stipulato in data 30/04/2024

debitamente registrato rif. protocollo dell'Agenzia delle Entrate

n. 24052340203510449-000001 del 23/05/2024,

durata del contratto dal 01/05/2024 al 30/04/2028, con durata di 4 anni rinnovabile

in altri 4 anni;

Il canone annuo convenuto da contratto è di € 4.200,00, pari a € 350,00 mensili, tale

canone è da ritenersi congruo.

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla **vendita in un unico lotto** (considerata la necessità di sanatoria del fabbricato e la condivisione di parte delle utenze).

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

(vedasi allegato n.08)

a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARNZIA DI APERTURA DI CREDITO**, Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ponzi

Giuseppe, notaio in Monselice in data 23/07/2009 rep. 138756/21029 per € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 per capitale, tasso interesse annuo 4%, interessi € 1.000.000,00, gravante su beni immobili identificati come segue

Unità negoziale n. 1

Immobile 1 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Sez. B Fg. 15 Part. 2178 sub. 8 cat. A2
7,5 vani via Martiri della Libertà

Immobile 2 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Sez. B Fg. 15 Part. 2178 sub. 9 cat. A3
3 vani via Martiri della Libertà

N.B.: La scrivente evidenzia che a seguito di *“Variazione identificativi per allineamento mappe del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015, cancellazione*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



sezione (n. 117/2015) gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

Immobile 1 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Fg. 21 Part. 2881 sub. 8 cat. A2

Classe 2 vani 7,5

Via Martiri della Libertà Piano T-1

Dati di superficie: Totale 156 m²

Totale escluse aree scoperte 152 m²

Immobile 2 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Fg. 21 Part. 2881 sub. 9 cat. A2

Classe 1 vani 3

Via Martiri della Libertà Piano T

Dati di superficie: Totale 58 m²

Totale escluse aree scoperte 58 m²

- R.G. n. 5688 R.P. n. 1047 del 04/11/2011

a favore:

contro:

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto

giudiziario del Tribunale di Rovigo con sede a Rovigo in data 27/10/2011 rep.

1430 per € 1.548.743,68 di capitale e per un totale di € 500.000,00, gravante su

beni immobili identificati come segue



Unità negoziale n. 1**Immobile 1 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)**

Sez. B Fg. 15 Part. 2178 sub. 8 cat. A2

7,5 vani via Martiri della Libertà Piano T-1

Immobile 2 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Sez. B Fg. 15 Part. 2178 sub. 9 cat. A3

3 vani via Martiri della Libertà Piano T

N.B.: La scrivente evidenzia che a seguito di “*Variazione identificativi*

per allineamento mappe del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015, cancellazione

sezione (n. 117/2015) gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

Immobile 1 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Fg. 21 Part. 2881 sub. 8 cat. A2

Classe 2 vani 7,5

Via Martiri della Libertà Piano T-1

Dati di superficie: Totale 156 m²

Totale escluse aree scoperte 152 m²

Immobile 2 Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)

Fg. 21 Part. 2881 sub. 9 cat. A2

Classe 1 vani 3

Via Martiri della Libertà Piano T

Dati di superficie: Totale 58 m²

Totale escluse aree scoperte 58 m²

TRASCRIZIONI:

a favore:

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

contro:

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 03/03/2025 Rep. N. 1262 – pubblico

ufficiale: UNEP c/o Tribunale 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 MONSELICE (Pd)**

Fg. 21 Part. 2881 sub. 8 cat. A2

Classe 2 vani 7,5

Via Martiri della Libertà Piano T-1

Immobile 2 **Catasto Fabbricati Comune di MONSELICE (Pd)**

Fg. 21 Part. 2881 sub. 9 cat. A2

Classe 1 vani 3

Via Martiri della Libertà Piano T

Non si ravvisano vincoli di natura particolare.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONSELICE

(Pd) e presso l'ufficio tecnico del Parco Regionale dei Colli Euganei:

secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente

-l'immobile si trova in **Zona residenziale C1** (art. 19 delle N.T.O.),

in area vincolata per vicinanza ai corsi d'acqua - D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (art. 73

NT0)

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

- secondo la cartografia del Piano ambientale

l'immobile si trova in **zona di Urbanizzazione controllata**

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice

(Pd) è emerso che l'intero edificio costituito dalle unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in forza di:

- **Autorizzazione per costruzioni edilizie del 23/12/1965** per opere di
"costruzione di un fabbricato ad uso abitazione";
- **Autorizzazione di abitabilità di casa del 16/03/1971**
- **Autorizzazione per costruzioni edilizie del 12/04/1975** per la
"costruzione di un muro di cinta";
- **Concessione Edilizia n. 291 del 04/11/1991** prot. m. 5564/91, per
"Costruire un poggiolo e chiusura e ristrutturazione portico";
- **Concessione Edilizia n. 174 del 06/11/1996** Prot. n. 21826T, pratica n.
C9600036 del 12/11/1993 per "Ristrutturazione di un fabbricato



residenziale al fine di ricavare due alloggi, costruzione recinzione”;

- **Certificato di Abitabilità n. 026/2000 del 04/08/2000** riferimento C.E.

n. 291/91-174/96 per “*la ristrutturazione di un fabbricato residenziale al*

fine di ricavarne due alloggi in via Martiri della Libertà n. 7/int. 1-2”

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

g) DIRITTI DI COMPROPRIETA’

L’immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part.2881 sub. 8 (abitazione), sub. 9 (abitazione)

Diviso in due unità abitative, situato in **via Martiri della Libertà n. 7 int. 1 e**

via Martiri della Libertà n. 7 int. 2

costituenti l’intero immobile a destinazione residenziale oggetto di esecuzione,

completo di cortile comune alle due unità abitative

risulta di proprietà

dell’esecutato

per la quota di 1/1 di proprietà,

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Prosperi

Luciano di Conselve, rep. 72984 del 21/12/1990, **trascritto** presso l’Agenzia del

Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Este il 02/01/1991 al n. R.G. 48

e R.P. 39, con il quale acquistava dal sig.

(Vedasi allegato n. 05 – Nota di Trascrizione di Atto di Compravendita)

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

h) OPERE ABUSIVE

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

(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)

Con riferimento all'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part.2881 sub. 8 (abitazione),

in via Martiri della Libertà n. 7 interno 1

- al piano terra
 - risulta tamponata la porta lungo il fronte Est (si segnala che il muro ad Est corrisponde al confine con altra unità abitativa di altra proprietà sviluppata in porzione del mappale 2881, la rappresentazione nelle tavole comunali, non esplicitamente, ma mostra la chiusura di tale comunicazione);
 - è presente una piccola finestrella, luce a servizio del vano adibito a centrale termica (si segnala che anche la parete perimetrale Sud corrisponde al confine con la corte di pertinenza dell'unità accostata e di altra proprietà, tuttavia l'apertura costituisce di fatto una luce e non una veduta);
 - nell'ingresso è presente una trave/ribassamento puntuale, in corrispondenza di un muro esistente all'epoca della costruzione

originaria;

- al piano primo
 - è presente una porta a suddivisione del disimpegno, con aumento della spalla muraria che favorisce il posizionamento della stufa;
 - è presente una botola all'interno del bagno, che permette di accedere con scala rimovibile, al sottotetto non praticabile;
 - il locale denominato soggiorno doveva presentarsi in unico vano, così come modificato da una pratica successiva alla costruzione originaria, tale modifica non è stata effettuata, è infatti presente una tramezza di suddivisione in due locali con apertura della porta di accesso dal disimpegno;
 - il poggiolo lungo il fronte principale, presenta in difformità allo stato autorizzato, due profondità differenti.

L'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI MONSELICE (Pd)

Fg. 21 part. 2881 sub. 9 (abitazione),

in via Martiri della Libertà n. 7 interno 2

mostra solamente una piccola parete in vetrocemento alta circa 2 metri, a definizione dello spazio per la doccia, e si nota che il locale ripostiglio è adibito a cucina (una diversa destinazione d'uso), potrebbe non avere la superficie minima per un locale abitabile principale.

Tutte le modifiche sopra descritte, sono state eseguite di fatto all'epoca della



costruzione o costituiscono modifiche autorizzate ma non realizzate,

tali irregolarità, ad eccezione di quelle prospettiche, risultano ricomprese nelle tolleranze edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), non costituiscono violazione edilizia.

Considerata però la presenza delle modifiche prospettiche ai fini della regolarizzazione, si suppone vi sia necessità di presentare la pratica di sanatoria edilizia.

Si procede con il calcolo dei vari costi da sostenere al fine di poter attestare la legittimità dell'immobile:

ONORARI PER LA ATTESTAZIONE DELLA LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE						
Rilievo, restituzione grafica, analisi delle differenze rilevate, presentazione della pratica di SCIA in sanatoria						€ 3.500,00
Sanzione per sanatoria						€ 1.032,00
						=
TOTALE						€ 4.550,00

Per la sanatoria dell'unità si calcolano a corpo:

circa € 4.550,00 (EuroQuattroMilaCinqueCentoCinquanta/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

rientrano nelle tolleranze del T.U. dell'edilizia.

La quantificazione delle sanzioni verrà effettuata dagli organi competenti, al momento

della presentazione della pratica comunale, sono inoltre escluse eventuali analisi tecnico-

strutturali qualora necessarie.

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti, tuttavia considerate:

le modifiche sanabili descritte nella sezione precedente, si dovrà procedere al presentazione/deposito presso l'agenzia del territorio, delle planimetrie catastali aggiornate per entrambe le unità oggetto di esecuzione immobiliare:

ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	
aggiornamento delle planimetrie catastali delle due unità abitative	€ 1.300,00
Onori catastali	€ 150,00
TOTALE	€ 1.450,00

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 1.450,00 (*EuroMilleQuattroCentoCinquanta/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

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

1) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento; in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;
- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

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

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

1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO - sub. 8

<u>Calcolo della superficie commerciale</u>				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Abitazione P.T e 1	mq	163,9	100%	163,90
Portico ingresso - P.T.	mq	1,43	30%	0,43
Poggiolo - P.1	mq	14,35	30%	4,31
Cortile comune - quota parte (112 su 153)				
calpestabile sub. 3	mq	112		
	mq	112	10%	11,20
	mq	0	2%	0,00
TOTALE				179,83
<u>Valutazione</u>				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	2 100,00	
		€		377 651,40

VALORE AL NUOVO STIMATO PER L'IMMOBILE**€ 377 651,40****A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	-€	56 647,71
15%		
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione—oltre 45 anni	-€	113 295,42
0,7		
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	-€	94 412,85
25%		
Spese condominiali insolute	€	-
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h) – parte, divisa con la seconda unità	-€	3 033,33
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h) – parte, divisa con la seconda unità	-€	725,00

VALORE ATTUALE STIMATO PER L'IMMOBILE

2) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA - sub. 9**Calcolo della superficie commerciale**

		sup. reale	coefficiente	sup. commerciale
Abitazione P.T	mq	59,18	100%	59,18
Cortile comune - quota parte (41 su 153)				
calpestabile sub. 3	mq	41		
	mq	41	10%	4,10
	mq	0	2%	0,00
TOTALE				63,28

Valutazione

Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	2 100,00
		€	132 888,00

VALORE AL NUOVO STIMATO PER L'IMMOBILE**€ 132 888,00****A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€	19 933,20
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione—oltre 45 anni	0,7	-€	39 866,40
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	25%	-€	33 222,00
Spese condominiali insolute		€	-
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h) – parte, divisa con la seconda unità		-€	1 516,67
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h) – parte, divisa con la seconda unità		€	725,00

VALORE ATTUALE STIMATO PER L'IMMOBILE**€ 39 074,73**

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
STIMATO ALLO STATO ATTUALE

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

Fg. 21 mapp. 2881 sub. 8 (appartamento)

Fg. 21 mapp. 2881 sub. 9 (appartamento)

Fg. 21 mapp. 2881 sub. 3 (corte comune)

Arr. € 149.000,00

(EuroCentoQuarantaNoveMila/00)

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla **vendita in UNICO LOTTO**.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, non ritiene opportuno allegare il Certificato di Destinazione urbanistica, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà all'immediata presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in scarso stato di manutenzione.

Le due unità abitative presentano riscaldamento tramite stufe, acqua calda sanitaria con boiler a gas comune, situato in un locale interno dell'appartamento individuato al subalterno 8, fornitura del gas in comune, fornitura impianti elettrici separati, i serramenti sono in legno con vetro singolo.

Entrambe le unità abitative oggetto della presente procedura dovrebbero

attestarsi nella **classe energetica G**.

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 Monselice

Fg. 21 part. 2881;

- 2) Planimetrie catastali attuali e storiche e Visura catastale attuale e storica,
C.F. Comune di Monselice Fg. 21 part. 2881 sub. 8, 9, 3;

- 3) Autorizzazione per costruzioni edilizie del 23/12/1965; Autorizzazione di
abitabilità di casa del 16/03/1971; Autorizzazione per costruzioni edilizie
del 12/04/1975; Concessione Edilizia n. 291 del 04/11/1991;
Concessione Edilizia n. 174 del 06/11/1996; Certificato di Abitabilità n.
026/2000 del 04/08/2000;

- 4) Estratto del Piano degli Interventi e estratto NTO, estratto del Piano
Ambientale e norme tecniche;

- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;

- 6) Contratto di locazione e Contratto di Comodato d'uso gratuito;

- 7) Difformità grafiche rilevate;

- 8) Ispezione ipotecarie e note;

- 9) Documentazione fotografica.

Monselice, lì 28/10/2025

Il CTU

Arch. Teresa Carturan

