

AS GIUD	ZIARIE° TRIBUNALE DI PADOVA IUDIZIARIE°	
	Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. Amenduni	
	Esecuzione immobiliare n° 78/2023 promossa da	
	ASTE	ASTE GILDIZIARIE®
	Il giorno 17.05.2023 il G.E., Dott. G. G. Amenduni ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U.,	
	Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura alla	
AS	che risulta	
GIUD	proprietaria: per la quota intera dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di	
	pignoramento in via Carrubbio 97/3 a Monselice (Pd):	
	Cat. Fabbr COMUNE DI MONSELICE, Foglio 25, mapp. 240	
	• graffato 436 sub 1 – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27 –	ASTE
	variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione identificativi per	GIUDIZIARIE
	allineamento mappe dal 22.07.2015, cancellazione sezione (n. 119/2025).	frod
Δς	La provenienza dei beni deriva con atto di compravendita in data 04.09.2007, rep. n. 132309,	90a99662c8ee7fcd
GIUD	racc. n. 17413 del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (Pd), trascritto presso i Registri	
	Immobiliari di Padova in data 20.09.2007 ai nn. 6417/3598.	21159631
	I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare	al#: 693ff
	residenziale (piano terra e primo) e dalle loro pertinenze accessorie facente parte di un	SA 3 Seri
	fabbricato a schiera di tipo residenziale plurifamiliare, situato in un contesto residenziale urbano	GIUDIZIARIE 99. Y.
	centrale, dove sono presenti nell'intorno tutti i servizi necessari alla residenza.	APEC S.
۸ C	L'ingresso pedonale e carraio avviene direttamente dalla pubblica via Carrubbio 73 e tramite	va: ARUB
GIUD	una servitù di passaggio, rappresentata dall'insieme degli scoperti delle rispettive schiere (attiva	□ ossem
	e passiva) si raggiunge la porzione oggetto di perizia.	Firmato Da; BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f5963157
	L'appartamento al piano terra con accesso diretto dallo scoperto è composto da: ingresso,	BALDA
	cucina, salotto, tramite una scala che parte dall'ingresso si raggiunge il piano primo composto	ASTE Manto Dai
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn	GIUDIZIARIE® #

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



AS GIUD	da 2 stanze, di cui una con piccolo ripostiglio, disimpegno e bagno (wc), per una consistenza		
	complessiva di commerciali 114,50 mq. Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati		
	per la realizzazione dell'immobile sono di scarsa qualità; le finiture interne ed esterne sono,		
	quelle originali dell'epoca della costruzione avvenuta presumibilmente nella prima metà del	ASTE	
	1900. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire pessime .	GIUDIZIARE	
	L'immobile è attualmente occupato dal con regolare contratto in data		
AST GIUD	20.09.2018 già rinnovato in data 31.08.2022 per ulteriori 4 anni. Essendo tale contratto antecedente al pignoramento s'intende opponibile ai terzi.		
	ASTE	ASTE	
	I serramenti esterni, sono quelli originali in legno con vetro semplice e oscuri in legno verniciati.	GIODIZIARIE	
	Non esiste un impianto di riscaldamento e la climatizzazione invernale avviene tramite l'uso di		Lcd
Δς	stufa in cucina e l'uso di stufe a gas del tipo a parete nelle camere al piano primo.		362c8ee7fcd
GIUD	In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Monselice non risulta alcun		5790a99
	precedente edilizio e/o titolo abilitativo. Pertanto ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, circa lo		21f59631
	stato legittimo dell'immobile, si farà riferimento alla planimetria catastale reperita presso		al#: 693ff
	l'Ufficio del Territorio di Padova.	ASTE	A 3 Serie
	Rispetto a tale planimetria si riscontrano delle difformità di consistenza: al piano terreno il locale	GIUDIZIARIE	P.A. NG
	disimpegno (sottoscala) con accesso dal locale cucina e il ripostiglio ad esso collegato risultano		APEC S.
۸٥٦	non in disponibilità della proprietaria (e conseguentemente all'affittuario) per la chiusura della		a: ARUB
GIUD	porta di collegamento tra la cucina e detto disimpegno; inoltre risulta chiusa anche la finestra		messo D
	a nord della cucina. Da informazioni assunte in loco, sembra che detti locali siano in uso della		N LUCA E
	proprietà posta a nord del complesso edilizio a schiera, che ha provveduto alla chiusura della		BALDA
	finestra e all'apertura di una porta di col <mark>leg</mark> amento verso l'area scoperta del giardino a nord	ASTE GIUDIZIARIE°	Firmato Da; BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f596315790a99662c6
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	8

AS GIUD	(particella 4, del foglio 25) per utilizzare i locali, di cui trattasi, come ripostiglio.		
	La consistenza dello stato dei luoghi attuale, pertanto, non corrisponde allo stato legittimo, così		
	come acclarato dall'atto di compravendita, rendendo così necessaria un'azione di		
	restituzione/integrazione dei locali "sottratti" all'utilizzo della proprietà. Inoltre, l'attuale	ASTE	
	configurazione del locale cucina - con chiusura della finestra sul lato nord - è peggiorativa delle	GIODIZIARIE	
	condizioni igienico-sanitarie per la mancanza del corretto rapporto aeroilluminante, previsto		
AS	dalla normativa.		
GIUD	Il Comune di Monselice è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione		
	della Giunta Comunale del Veneto n° 5709 del 21/11/1978; con Delibera di Consiglio		
	Comunale n° 13 del 02/04/2014 è stato adottato il P.A.T. del Comune di Monselice,		
	successivamente approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015 e ratificato con	ASTE	
	Decreto n° 133 del 06/11/2015 del Presidente della Provincia e pubblicato sul BUR n° 110 del	GIODIZIARIE	
	20/11/2015; il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente mantiene efficacia fino		
Δς	all'approvazione del primo P.A.T. a seguito della quale, per le parti compatibili con il P.A.T.		662c8ee7fcd
GIUD	medesimo, diventa il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n°		
	11/2004 e ss.mm.ii.; con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 27/05/2022 è stata		21159631
	approvata la trasposizione cartografica denominata Variante n° 0 al Piano degli Interventi senza		al#: 693n
	introdurre nessun tipo di variante, ma quale base cartografica per le future varianti. Infine con	ASTE	A 3 Serie
	delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 09.05.2023 è stata adottata la Variante n° 1 al Piano	GIUDIZIARIE	A. NG
	degli Interventi che, fino a quando la variante adottata non sarà divenuta efficace, a norma del		APEC S.
\ C ⁻	comma 6 dell'articolo 18 della L.R. n° 11/2004, troveranno applicazione le misure di		a: AKUB
GIUD	salvaguardia previste dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2011, n° 380 e ss.mm.ii., ed		messo u
	ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii., per quanto applicabile.	[LUCA
	L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona Residenziale B/46, disciplinata dall'art.		: BALDAI
	18 delle NTO (adottate) del Piano degli Interventi, oltre al vigente regolamento edilizio per Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn	GIODIZIAKIL	Firmato Da; BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f596315790a99
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	8

R

AS GIUD	quanto richiamato.			4	ASTE BIUDIZIA	RIE°		
	Secondo quanto indicato	al punto L.	del quesito	di giuramen	to del CTU, l	no provveduto a		
	richiedere ad Astelegale i d	dati dall'uffici	io raccolti in	seguito alle	vendite giudiz	ziari effettuate al		
	fine di avere indicazioni ut	ili per la forn	nazione del v	valore del be	ne oggetto di	stima, ma nelle	ASTE	
	quali non ho ritenuto d	i poter rilev	are, data la	a destinazio	ne, l'ubicazio	one del bene e	GIODIZIANIL	
	l'aggregazione dei dati rice	evuti, elemen	ti utili per la	formazione o	del valore di m	nercato.		
AS	La stima dei beni immobili a	avviene in fur	nzione del pi	ù probabile v	alore di merca	to confrontando		
GIUD	i beni da stimare con beni (di caratteristi	che tipologio	che e di finitu	ra simili. La c	onsistenza presa		
	in esame è quella legittim	na (quindi co	mpreso disii	mpegno e ri	postiglio, attu	ialmente non in		
	disponibilità della proprietà), consideran	do risolta po	sitivamente l	a restituzione	e utilizzo di detti		
	locali. Dato il grado di vetu	stà, l'ubicazio		mobili, delle _l	oarticolari per	tinenze si ritiene	ASTE	0
	di riferirsi ad un valore unit			ri sono indica	ti nella tabell	a che segue:	GIODIZIAKIL	
	PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ	PERCENT.	MQ	PREZZO	VALORE		
		LORDI	DI	COMMER.	UNITARIO	€		c8ee7fcd
AS	ZIADE:	LORDI	DI VALUTAZ.		UNITARIO €/MQ	€		00a99662c8ee7fcd
AS GIUD	PIANO TERRA e PRIMO		VALUTAZ.	COMMER.	UNITARIO €/MQ	€ RIE°		5963 5790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza	LORDI 114,50		114,50	UNITARIO €/MQ	€ RIE°		: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza TOTALE (arrotondato)	114,50	VALUTAZ. 100	COMMER.	UNITARIO €/MQ	€ RIE° 63.000	ASTE	. 3 Serial#: 693ff21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz	114,50	100	114,50 114,50	UNITARIO E/MQ 550	€ RIE° 63.000 63.000	ASTE GIUDIZIARIE	A. NG CA 3 Serial#: 693f/21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu	114,50 a di garanzi	100 a per vizi	114,50 114,50 tione della re	UNITARIO €/MQ 550	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di	ASTE GIUDIZIARIE	PEC S.P. A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu ripristinare la legittimità de	114,50 La di garanzi scisse a risol ell'immobile,	100 a per vizi vere la ques il valore and	114,50 114,50 tione della reddrebbe decur	UNITARIO €/MQ 550 estituzione de estato delle su	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di perfici mancanti,	ASTE GIUDIZIARIE	: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f/21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu	114,50 za di garanzio scisse a risol ell'immobile, rficie mancar	100 a per vizi vere la ques il valore and	114,50 114,50 tione della reddrebbe decumq (disimpeg	UNITARIO €/MQ 550 estituzione de rtato delle su	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di perfici mancanti,	ASTE	Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu ripristinare la legittimità de pertanto: essendo la super	114,50 za di garanzi scisse a risol ell'immobile, rficie mancar - 9,70 = 104	100 a per vizl vere la ques il valore and the di 9,70 r	tione della reddrebbe decurrence disimpeg	UNITARIO €/MQ 550 estituzione de retato delle sur no + ripostig	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di perfici mancanti,	ASTE	AN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	Residenza TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu ripristinare la legittimità de pertanto: essendo la super rimanente sarebbe 114,50	114,50 La di garanzione scisse a risole ell'immobile, rficie mancar - 9,70 = 104 etrarre gli one	valutaz. 100 a per vizl vere la ques il valore and te di 9,70 r 4,80 mq x 55 eri connessi a	tione della reddrebbe decurrence della reddrebbe decurrence della reddrebbe decurrence della reddrebbe decurrence della recessaria	UNITARIO €/MQ 550 estituzione de tato delle su no + ripostig 57.500 . a sanatoria e	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di perfici mancanti, lio) la superficie	ASTE	ia: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f/21f596315790a99662c8ee7fcd
AS GIUD	TOTALE (arrotondato) Valore ridotto per l'assenz Nel caso invece, non si riu ripristinare la legittimità de pertanto: essendo la super rimanente sarebbe 114,50 Da tale somma si devono de	114,50 La di garanzione scisse a risole ell'immobile, rficie mancar - 9,70 = 104 etrarre gli one sa complessi	valutaz. 100 a per vizl vere la ques il valore and te di 9,70 r 1,80 mq x 55 eri connessi a iva per la p	tione della reddrebbe decurrence disimpeg	UNITARIO €/MQ 550 estituzione de rtato delle su no + ripostig 57.500 . A a sanatoria e nistrativa per	63.000 63.000 53.000 i locali al fine di perfici mancanti, lio) la superficie RIE alla conseguente la sanatoria, le	ASTE	Firmato Da; BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693f/21f596315790a99662c8ee7fcd

45	TE ASTE	
HUD	Pertanto il valore dell'immobile sarebbe: € 57.500 - € 5.000 = € 52.500 il cui valore ridotto	
	per l'assenza di garanzia per vizi sarebbe € 45.000	
	Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le	A OTE
	seguenti formalità a tutto il 27.04.2023 :	ASIL
	Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:	
	Atto di pignoramento trascritto il 07.02.2022, <i>Reg. Gen. n°</i> 634 – <i>Part. n°</i> 412, a seguito	
4.5	provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 20.01.2022, rep n. 362.	
SIUD	ZI/a favore: GIUDIZIARIE°	
	a carico:	
	F382N, per la quota intera	
	Cat. Fabbr COMUNE DI MONSELICE, Foglio 25, mapp. 240	ASTE
	• graffato 436 sub 1 – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27	GIODIZIARIE
	❖ Atto di pignoramento trascritto il 04.04.2023, <i>Reg. Gen. n°</i> 1906 <i>− Part. n°</i> 1296, a	
7 C.	seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 01.03.2023, rep n.	
SIUD	ZIA 684.° GIUDIZIARIE°	
	a favore:	
	a carico:	
	F382N, per la quota intera	ASTE
	Cat. Fabbr COMUNE DI MONSELICE, Foglio 25, mapp. 240	GIUDIZIARIE
	• graffato 436 sub 1 – via Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27	
۸ ۵-	Iscrizioni contro:	
TO SIUD	❖ Ipoteca volontaria iscritta in data il 20.09.2007, <i>Reg. Gen. n°</i> 6418 − <i>Part. n°</i> 1612, a	
	seguito atto del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (Pd) in data 04.09.2007, rep.	
	132310/17414. <i>Somma totale di € 234.000,00 (capitale 130.000,00).</i>	
	132310111414. 301111114 totale al C 234.000,00 (capitale 130.000,00).	

AS	E		ASTE	
GIUD	Zi a carico:		GIUDIZIARIE°	
	F382N, per la quota inte	ra		
	Cat. Fabbr COMUNE DI	MONSELICE, Foglio 25, mapp. 24	10	
		a Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe		ASI E GIUDIZIARIE
	·	amministrativa/riscossione iscritta in 3, a seguito ruolo e avviso addebito	-	
AS		rep. n. 2343/7718. <i>Somma tot</i>	ASIE	
GIUD	Z/A 50.707,98).		GIUDIZIARIE°	
	a favore:			
	13756881002	ACTE		A CTES
	a carico:	ASTES SIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE®
	F382N, per la quota inte			
	Cat. Fabbr COMUNE DI	MONSELICE, Foglio 25, mapp. 24	10	97fcd
AS GIUD		a Carrubbio 97/3, piano T-1, cat. A/3, classe	e 1, cons. 5,5 vani, RC 369,27	790a99662c8e
	Padova, 04.10.2023		Arch. Luca Baldan	15963 15
				: 693f21
		ASTE BIUDIZIARIE®		Firmato Da; BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serjal#: 693ff21f596315790a99662c8ee7fcd
				RUBAPEC S.
AS GIUD	ZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	Emesso Da: A
				JAN LUCA I
	/	ASTE		ASTE PALIFICATION OF BALIFICATION OF BALIFICATION OF BALIFICATION OF STATEMENT OF S
	Pubblicaz ripubblicazione o ripr	ione ufficiale ad uso esclusivo oduzione a scopo commercia	o personale - è vietata ogni ale - Aut. Min. Giustizia PDC	GIUDIZIAKIL