

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 221 / 2024 R.G.**

promossa da

contro

Custode nominato: notaio Roberto Paone

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

**PERIZIA DI STIMA**



Comune di Selvazzano Dentro (PD), via G. Ungaretti n. 4

### **INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO**

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. ZCCCLD65R60G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con apposito provvedimento del 04.09.2024.

Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica il 05.09.2024, veniva incaricata a rispondere al quesito riportato nel *Verbale di giuramento dell'esperto* in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

### **ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ SVOLTE**

La sottoscritta provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 05.09.2024 il decreto con la nomina datato 04.09.2024;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 05.09.2024 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 05.09.2024 PEC al difensore e all'APEP, che agisce per nome e per conto del Custode nominato, comunicazione di accettazione dell'incarico e dei propri riferimenti, e a mantenere contatti con l'APEP e ricevere i recapiti di parte creditrice per concordare il sopralluogo;
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- A effettuare in data 25.09.2024, 14.11.2024 e 02.01.2025 visure catastali online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 27.09.2024 alle ore 11:45 il sopralluogo redigendo apposito Verbale (*Allegato 2*) e svolgendo rilievi fotografici (*Allegato 3*) e metrici a campione;
- A ricevere in data 14.10.2024 PEC dall'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova*, con allegata la comunicazione n. 215509 Prot. registro ufficiale del 14.10.2024 sulla verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, come da istanza inviata con PEC in data 01.10.2024 (*Allegato 4A*) ma limitatamente al debitore sebbene la sottoscritta abbia sollecitato più volte di estendere la verifica anche alla creditrice comproprietaria (*Allegato 4B*);
- A effettuare in data 28.10.2024 accesso atti presso il Comune di Selvazzano Dentro (PD) a seguito

della richiesta inoltrata in data 08.10.2024 tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, e a ricevere le copie richieste in data 14.11.2024 tramite mail con il link WeTransfer (*Allegati 5*);

- A ricevere in data 31.10.2024 PEC dall'amministrazione *2 M Amministrazioni Srl* con sede a Ponte San Nicolò (PD), con allegata "documentazione parziale" (*Allegati 6*) a seguito della richiesta effettuata in data 01.10.2024 sia telefonicamente sia con mail, e a contattarla in data 09.01.2025 all'apertura dello studio ricevendo alcuni aggiornamenti;

- A effettuare in data 14.11.2024, 29.12.2024 e 02.01.2025 ispezioni ipotecarie online tramite la piattaforma *Sister*, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 7*);

- A ricevere in data 19.11.2024 mail dal Comune di Selvazzano Dentro (PD) con allegato il *Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia (Allegato 8A)* della creditrice, richiesto nella stessa data;

- A ricevere in data 20.11.2024 PEC dall'ufficio *Settore servizi demografici - servizio di stato civile e aire* del Comune di Padova con allegato *l'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio* prot. n. 0612218 del 20.11.2024 (*Allegato 8B*) richiesto in data 19.11.2024;

- A ricevere in data 03.12.2024 PEC con allegato il CDU - *Certificato di Destinazione Urbanistica* dal Comune di Selvazzano Dentro (PD) n. 96/2024 Reg. del 02.12.2024, richiesto in data 22.10.2024 (*Allegato 9*);

- A verificarne la regolarità edilizia;

- A effettuare indagini di mercato;

- A inviare in data 03.01.2025 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 07.01.2025 riscontro;

- A incontrare in data 07.01.2025 il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selvazzano Dentro (PD) per verificare la sanabilità delle difformità rilevate;

- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della *Perizia di stima* e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la *Scheda tecnica riassuntiva (Allegato 10)*;

- A inviare in data 13.01.2025, entro il termine concesso, copia della *Perizia di stima* con PEC all'APEP, che agisce per nome e per conto del Custode nominato, e al difensore di parte creditrice, e con raccomandate a.r.l al debitore (*Allegato 11*);

- A effettuare deposito telematico presso il Tribunale di Padova della *Perizia di stima* con gli allegati entro il termine concesso;

- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) comprensiva degli allegati e un CD rom contenente tutti gli allegati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

## **RISPOSTE AL QUESITO**

Le risposte seguono nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub. par. A da a) a l) in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile dell'intestato Tribunale e come disposto nel punto E dello stesso.

## **A) ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c. - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.**

Sono stati esaminati i documenti depositati ex art. 657 c.p.c. Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti necessari che si allegano.

### **COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI**

Sono stati intrattenuti contatti con l'APEP – Associazione Professionale per le Esecuzioni Immobiliari Padova – che agisce per nome e per conto del Custode nominato e il referente dell'APEP dott.

ha prodotto copia dell'Atto di provenienza del 24.09.2002 e della *Convenzione Repubblica Italiana* del 15.07.1996, e ha riferito i recapiti alla sottoscritta per concordare direttamente con la creditrice la data del sopralluogo.

È stato effettuato il **sopralluogo in data 27.09.2024 dalle ore 11.45** in Comune di Selvazzano Dentro (PD) via Ungaretti n. 4 alla costante presenza della comproprietaria, durante il quale è stato ispezionato il compendio, redatto il *Verbale di sopralluogo (Allegato 2)* e sono stati effettuati rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 3*).

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in **Comune di Selvazzano Dentro (PD), via Ungaretti n. 4, angolo via Ceresina**, località *Caselle*, ed è costituito da porzione del complesso immobiliare edificato nel 1999 - 2001, denominato *Condominio Ceresina* costituito da due corpi di fabbrica indicati *Ceresina A - B* e *Ceresina C*, separati da un percorso pedonale aperto di proprietà privata (immagine a lato estratta dalla Tav. 1 allegata alla C.E. n. 74/01), di quattro piani fuori terra e uno sottostrada.



Il complesso condominiale è in parte eretto sull'area distinta al C.T. Foglio 3 Mappale 1584 E.U. di 542 m<sup>2</sup> e in parte sull'area distinta al C.T. Foglio 3 Mappale 1595 E.U. di 1.232 m<sup>2</sup>.

Il compendio periziato è porzione del fabbricato posto a sud, condominio *Ceresina A - B*, scala B, ed è costituito da:

- un **appartamento ai piani secondo e terzo sottotetto**, composto da più vani, accessori, un poggiatesta al piano secondo e una terrazza al piano terzo, con esposizione est, di superficie lorda complessiva 173 m<sup>2</sup> c.;

- un **garage al piano primo sottostrada** pertinenziale all'appartamento, di superficie lorda 21,53 m<sup>2</sup> c. È compreso "ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù reciproche per servizi e sottoservizi ed è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compreso il cortile, rampa e tunnel garages mappali 1595 sub 1 e 1584 sub 1, atrio e vano scala mappale 1584 sub 2 (comune solamente ai mapp. 1584 dal sub. 3 al sub. 14, facenti parte del corpo di fabbrica eretto sul mappale 1584), l'area coperta e quant'altro di uso comune e condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile" come riportato nell'atto di provenienza nn. 124163 Rep. / 30238 Racc. del 24.09.2002 notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) (copia Atto ricevuta dall'APEP).

Nell'atto di provenienza appena citato è precisato che i predetti mappali 1595 sub 1 e 1584 sub 1 costituiscono l'intera rampa di accesso carraio ed area di manovra al piano interrato a servizio di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato in oggetto. I proprietari delle unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica eretto sul mappale 1584 non potranno utilizzare il marciapiede sub 1 e vano scala sub 2 del mappale 1595.

Il compendio risulta così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano Dentro (PD) (cod. I595), Foglio 3:**

- **l'appartamento: Particelle 1584/11 e 1595/22 graffate** Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 441,57, Indirizzo via Ceresina, piano 2-3;
- **il garage: Part. 1584/31** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 39,97, Indirizzo via Ceresina, piano S1.

Si precisa che parte dell'area scoperta è stata suddivisa in spazi attribuiti come cortili esclusivi costituenti pertinenze degli appartamenti compresi nel fabbricato.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico

allegato alla presente *Perizia di stima (Allegato 3)*.

- **La zona** località *Caselle*, è prettamente residenziale e ricade nel Comune di *Selvazzano Dentro*, provincia di Padova. Nella zona vi sono scuole medie di primo e secondo grado, centro di infanzia, attività direzionali, sportive e commerciali, tra cui il Centro Commerciale “Le Brentelle”.

Il compendio dista solo 5 km dal municipio, 12 km e 14 km dai caselli autostradali *Padova Sud* e *Padova Est*.

Il complesso residenziale (immagine a lato tratta da GoogleMaps 3D - indicata sommariamente l'unità residenziale del compendio periziato) è compreso tra via Ceresina e via Giuseppe Ungaretti, strade a doppio senso di marcia, con marciapiede e parcheggi pubblici. Via Ceresina è collegata direttamente a via della Provvidenza, SR 11, strada servita da trasporto pubblico.



- **Il fabbricato** condominio *Ceresina A - B* ha gli accessi carraio e pedonale posizionati lungo un tratto chiuso di via G. Ungaretti, attrezzato con parcheggi e aree a verde, ad uso pubblico.

All'interno sono ricavati 29 appartamenti con garage, collegati tramite due vani scala con ascensore individuati catastalmente **sub. 2 Particella 1584** (B.C.N.C. ai sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 - *Atrio e vano scala*) e **sub. 2 Particella 1595** (B.C.N.C. ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 - *Atrio e vano scala*). Quello utilizzato dal compendio è catastalmente identificato Part. 1584/2, cerchiato con colore rosso nell'immagine a lato tratta dalla *Dimostrazione grafica dei subalterni (Allegato 1)*.



Ai subb. 2 si accede dai **sub. 1 Particella 1584** e **sub. 1 Particella 1595** (B.C.N.C. - *cortile, rampa garage, tunnel garage*), camminamento pedonale esterno pianeggiante (indicato nell'immagine a lato con linea rossa il tratto utilizzato dal compendio per accedere all'atrio e vano scala "B" identificati al C.F. Part. 1584/2). Agli stessi subb. 1 Particelle 1584 e 1595 fanno parte la rampa carrabile e la corsia di manovra al piano primo sottostrada a servizio di tutte le unità immobiliari.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro. Le grondaie sono in lamiera preverniciata di colore verde. La copertura è a falde con tegole in cemento tipo coppo.

Le chiusure sono a scorrere, c.d. tapparelle, in PVC di colore verde. Le soglie sono in marmo botticino, i parapetti in calcestruzzo armato faccia a vista. I serramenti sono di colore legno chiaro naturale con vetrocamera.

Il cancello carrabile, comandabile a distanza, e quello pedonale sono ad anta.

Lo stato generale di manutenzione è sufficiente e l'aspetto è abbastanza curato.

L'edificio risulta realizzato per la maggior parte con struttura portante in calcestruzzo armato e precisamente con struttura intelaiata pilastri - travi; le murature portanti del piano sottostrada sono in calcestruzzo armato spessore 30 cm; il primo solaio è a lastre del tipo Predalles spessore 4+16+4 cm; i solai in elevazione sono in laterocemento del tipo Bausta spessore 24+4 cm; il solaio di copertura è a falde inclinate con solaio in laterocemento spessore 20+4 cm. Le fondazioni risultano essere del tipo diretto a platea spessore 40 cm.

Le strutture portanti si presentano apparentemente in buone condizioni.

- **L'appartamento - Particelle 1584/11 e 1595/22 graffate** è duplex e si sviluppa al piano secondo e terzo sottotetto, con esposizione est.

La scala interna che collega i due piani è in legno ed è larga 0,81 m c.

Il piano secondo (immagine a lato estratta dalla planimetria catastale – Allegato 1) ha superficie commerciale 79,16 m<sup>2</sup> c.

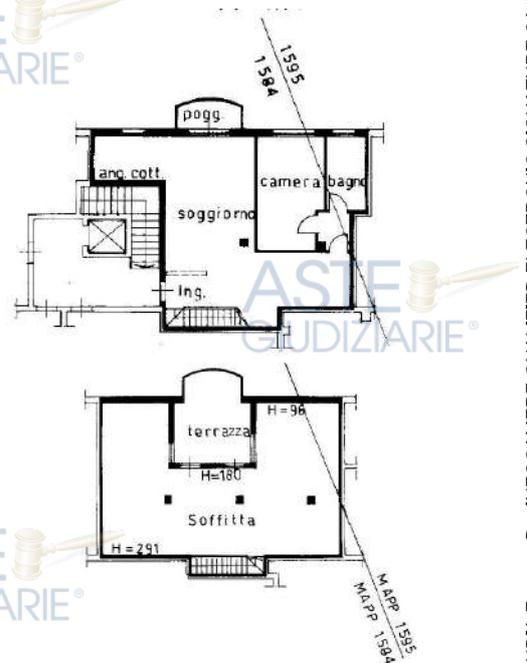
con ricavati un ingresso - soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno. Il bagno risulta areoilluminato e dotato di vasca, wc, bidet e lavandino.

Dal soggiorno si accede ad un poggiolo con superficie commerciale 3,84 m<sup>2</sup> c.

Il piano terzo sottotetto (immagine a lato estratta dalla planimetria catastale – Allegato 1) ha superficie commerciale 67,58 m<sup>2</sup> c. esclusa la superficie con altezza inferiore a 1,50 m di altezza.

Sono stati realizzati divisori non autorizzati per ricavare una stanza centrale, un bagno e due camere. Il bagno risulta areoilluminato da una finestra velux e dotato di doccia, wc, bidet,

lavandino e di attacchi per la lavatrice. Dalla stanza centrale si accede ad un'ampia terrazza con superficie catastale 15,98 m<sup>2</sup> c.



Gli infissi: le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco. La porta di ingresso è blindata.

Le finiture: le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici ad esclusione della camera al piano secondo che è in legno prefinito. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e nell'angolo cottura.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. È installato un videocitofono vicino alla porta di ingresso.

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale installata nell'angolo cottura, che serve entrambi i piani. Il sistema di distribuzione è del tipo tradizionale con radiatori e arredobagno.

L'impianto di scarico risulta essere collegato alla fognatura pubblica.

I sanitari di entrambi i bagni sono costituiti da elementi in ceramica bianca non sospesi, con la vaschetta di raccolta acqua dello scarico murata.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Non sono state reperite ulteriori certificazioni impiantistiche rispetto a quelle allegate alla domanda di agibilità. È stato visionato il libretto della caldaia.

L'altezza interna rilevata al piano secondo è pari a 2,70 m c. L'altezza interna rilevata al piano terzo sottotetto varia ed è massima in corrispondenza della parete interna posta a ovest, pari a 2,84 m c., e minima in corrispondenza della parete perimetrale est lungo la quale, raggiunta l'altezza pari a 1,13 m c., sono state realizzate delle ante per ricavare degli spazi di deposito.

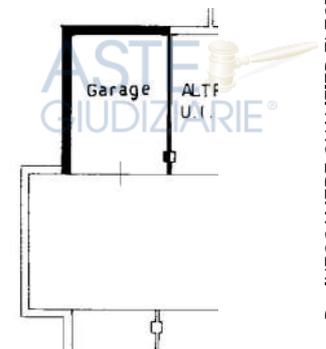
Le superfici interne utili risultano essere: ingresso / soggiorno / angolo cottura 47,68 m<sup>2</sup> c., disimpegno 2,38 m<sup>2</sup> c., bagno 5,40 m<sup>2</sup> c., camera 14,30 m<sup>2</sup> c., poggiolo 3,36 m<sup>2</sup> c.; sottotetto 67,45 m<sup>2</sup> c., terrazza 15,55 m<sup>2</sup> c.

- **Il garage – Part. 1584 Sub. 31** (immagine a lato estratta dalla planimetria catastale – *Allegato 1*) si sviluppa al piano primo sottostrada. È costituito da un unico vano di dimensioni interne 3,50 m c. x 5,15 m c. La pavimentazione è in cemento liscio.

È stato riferito dalla creditrice che è prevista solo una plafoniera a muro per l'illuminazione interna, senza prese elettriche, e la contabilizzazione del consumo di energia elettrica avviene sulla base di contatori comuni.

La basculante è in lamiera grecata ad apertura manuale. Al momento del sopralluogo al suo interno era depositato vario materiale e non è stato possibile verificare la presenza di umidità.

Si segnala che fuori, poco distante dall'ingresso, è presente una grata sul solaio di copertura con



evidenti segni di dilavamento della parete di testa della corsia di manovra (cfr *Allegato 3*, foto 24).

La superficie interna utile risulta essere 18,02 m<sup>2</sup> c.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica ed eventuale certificazione di tutti gli impianti.

### **A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato 1*):

**- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Selvazzano Dentro (I595), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1584**, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 05 ca 42, Partita 1.

*Dati derivanti da Tipo Mappale* n.3257.1/2001 del 20.06.2001 Pratica n. 170630, che ha inoltre variato la Part. 1595.

- *La Situazione attuale deriva* dalla **Part. 227** di are 43.60 per Frazionamento n. 2127.1/2001 del 25.05.2001 Pratica n. 141672 che ha soppresso le Partt. 227 e 744, e variato le Partt. 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600 e 1601 stesso Foglio; da Tipo Mappale n. 1968.1/2001 del 21.05.2001 Pratica n. 14011, con annotazione di stadio Variata per demolizione.

**- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Selvazzano Dentro (I595), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1595**, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 12 ca 32, Partita 1.

*Dati derivanti da Tipo Mappale* n.3257.1/2001 del 20.06.2001 Pratica n. 170630, che ha inoltre variato la Part. 1595.

- *La Situazione attuale deriva* dalla **Part. 1595 semin arborato** per Tipo mappale n. 3257.1/2001 del 20.06.2001 Pratica n. 170630 che ha variato la Part. 1584; dalla **Part. 744 di are 19.37 per Frazionamento** n. 2127.1/2001 del 25.05.2001 Pratica n. 141672, che ha soppresso le Partt. 227 e 744 e variato le Partt. 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600 e 1601 stesso Foglio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente identificato come segue (*Allegato 1*):

**- C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro (I595), prov. di Padova, Foglio 3:**

- L'appartamento Part. 1584 sub. 11 e Part. 1595 sub. 22 graffate, Categoria A/2, Classe 1,

Consistenza 4,5 vani, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 441,57, Indirizzo via Ceresina piano 2-3.

Dati derivanti da Variazione di classamento n. 8413.1/2002 del 30.07.2002 Pratica n. 201121, con Annotazioni Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione della dichiarazione (d.m. 701/94).

- La Situazione attuale deriva dalla Costituzione n. 2456.1/2001 del 03.07.2001 Pratica n. 191773.

- Il garage Part. 1584 sub. 31 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 39,97, Indirizzo via Ceresina piano S1.

Dati derivanti da Variazione - inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

- La Situazione attuale deriva da Variazione nel classamento n. 8413.1/2002 del 30.07.2002 Pratica n. 201121, con Annotazioni Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione della dichiarazione (d.m. 701/94); da Costituzione n. 2455.1/2001 del 03.07.2001 Pratica n. 191773.

Le planimetrie catastali presentate in data 03.07.2001, nn. T318124, T318125 e T318126 del 25.09.2024 (*Allegato 1*), ultime in atti, risultano conformi a quanto autorizzato.

Dalle visure catastali svolte, nn. T360947 e T361350 del 14.11.2024 (*Allegato 1*), l'intestazione delle unità immobiliari periziate risulta corretta.

### CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T312167/2024 del 25.09.2024 e all'*Elaborato Planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni* Prot. n. PD0036441 del 03.04.2023 (*Allegato 1*), risulta quanto segue:

- L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale - Particelle **1584 e 1595** al C.T. Foglio **3** del Comune di Selvazzano Dentro (PD), confina da nord in senso orario, con le Partt. 1597 - 1585 - 1594 - 329 - 1596, salvis.

- L'appartamento - Particelle **1584/11 e 1595/22** graffate al C.F. Foglio **3** del Comune di Selvazzano Dentro (PD), confina con unità similari (Partt. 1584/12 - 1584/14 - 1595/18 e 1595/19), con vano scala comune (Part. 1584/2), e a est con muro perimetrale, salvis.

- Il garage - Particella **1584/31** al C.F. Foglio **3** del Comune di Selvazzano Dentro (PD), confina a nord e a est con muro controterra, a ovest con corsia di manovra sub 1 B.C.N.C., e a sud con unità similare (Part. 1584/32), salvis.

**A-b) CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI, QUALI RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA, CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO**

L'Atto di pignoramento immobiliare - Tribunale di Padova n. rep. 556 del 31.05.2024 riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

- Selvazzano Dentro (I595) (PD), Via Ungaretti n. 4, angolo via Ceresina, piano 2-3, Catasto Fabbricati,

- Foglio 3, Particella 1584, Sub. 11

- Foglio 3, Particella 1595, Sub. 22

Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

- Selvazzano Dentro (I595) (PD), Via Ungaretti n. 4, angolo via Ceresina, piano S1, Foglio 3, Particella 1584, Sub. 31, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq.

I dati catastali indicati nella relativa trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 10.07.2024 ai nn. 26407 R.G. / 18885 R.P. (Allegato in atti) corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare e sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio oggetto d'esecuzione.

L'Istanza di vendita / assegnazione datata 03.09.2024 riporta gli stessi beni pignorati.

Pertanto vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento immobiliare e dall'Istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

**A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI**

**DIRITTO VENDUTO**

**Piena proprietà del compendio immobiliare** del debitore

e della creditrice

ciascuno per la quota di 1/2 indivisa, e quindi per l'intero.

**PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI**

- La piena proprietà del compendio nel Comune di Selvazzano Dentro (PD) al C.F., Foglio 3, Part. 717/19 graffato 717/34 e Part. 717/6 con le relative quote proporzionali sulle parti comuni, perviene a \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 indivisa

ciascuno, per **Atto di compravendita** del **24.09.2002** nn. 124163 Rep. / 30238 Racc. notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) (*copia Atto ricevuta dall'APEP*), registrato a Padova il 08.10.2002 al n. 7075 e trascritto a Padova il 27.09.2002 ai numeri:

- 40315 R.G. / 27774 R.P.: la società

vende e trasferisce il mappale **1595** sub **22** e la quota proporzionale del mappale 1595 sub 1;

- 40316 R.G. / 27775 R.P.: la società

vende e trasferisce i mappali **1584** sub **11** e **31** e la quota proporzionale dei mappali 1584 sub 1 e 2

da potere quindi delle società

Pertanto sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio del compendio immobiliare.

Si precisa che nella *Relazione notarile* allegata agli atti non è riportata la vendita dei beni da parte della Soc. e la relativa trascrizione.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI**

Il compendio risultava arredato e occupato al momento del sopralluogo.

Il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia (Allegato 8A)* datato 19.11.2024 certifica che

risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta dalla stessa e da due soggetti nati rispettivamente in data 1996 e 2000. Risulta inoltre iscritta all'indirizzo

Dalla verifica effettuata dall'*Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova* n. 215509 Reg. Uff. del 14.10.2024 (*Allegato 4A*) non risulta, a quella data, in essere alcun contratto di locazione e/o di comodato a nome del sig.

L'*Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova* non ha inviato la verifica a nome della creditrice, sebbene sollecitata (*Allegato 4B*). La stessa creditrice ha dichiarato durante il sopralluogo di non aver stipulato contratti di locazione e/o di comodato.

#### **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

A parere della sottoscritta si deve procedere alla vendita in un **Unico Lotto** perché trattasi di un appartamento con garage, non divisibili per dimensioni e tipologia.

#### **A-d/e) REGIME PATRIMONIALE - ESISTENZA DI FORMALITÀ**

**PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI  
 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

L'ufficio Settore servizi demografici - servizio di stato civile e aire del Comune di Padova ha inviato con PEC l'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio prot. n. 0612218 del 20/11/2024 (Allegato 8B) che certifica che dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Padova dell'anno 1996 al N. 123, parte II, serie C, vol. 01 risulta che  
 hanno contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_ nel Comune stesso. Nelle Annotazioni è riportato ... (omissis) che con provvedimento del Tribunale Civile e Penale di Padova n. 2907/13 in data 22/10/2013 depositato il 09/12/2013 è passato in giudicato il 02/02/2014, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

**VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale.

Il condominio Ceresina A - B, c.f. 92162180282, è amministrato da 2M Amministrazioni sas di Mazzonetto M. & C con sede a Ponte San Nicolò (PD), che ha prodotto con PEC inviata in data 31.10.2024 il **Regolamento di condominio "Ceresina"** (Allegato 6A) di 10 facciate, e le **tabelle millesimali** (Allegato 6B).

Si riferisce che nell'Atto di compravendita del 24.09.2002 nn. 124163 Rep. / 30238 Racc. notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) (copia Atto ricevuta dall'APEP) è riportato che la parte acquirente si impegna ad osservare le norme del regolamento di condominio, che con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto in data 6.7.2001 n.2825 rep. notaio Busi, trascritto a Padova il 13.7.2001 ai nn. 29124/19665.

Si evidenzia che nel Regolamento condominiale è riportato che è vietato introdurre auto con impianto a gas nei garage interrati (cfr Art. 9).

Nei documenti forniti da 2M Amministrazioni sas di Mazzonetto M. & C, l'unità periziata risulta porzione della Palazzina 1, individuata interno **B29** e avere i seguenti millesimi:

- Tabella Proprietà	<b>44,660</b> / 1.000,000
- Tabella Scala B	<b>108,358</b> / 1.000,000
- Tabella Autorimessa	<b>36,380</b> / 1.000,000

È stato chiesto all'amministrazione se vi siano tabelle di proprietà degli spazi esterni ad uso pubblico ricevendo risposta negativa.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE**

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite online tramite la piattaforma *Sister* - servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 7*), in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

**- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**- TRASCRIZIONE del 10.07.2024 nn. 26407 R.G. / 18885 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli Atti*)**

Direzione provinciale di Padova – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare  
Atto giudiziario del 31.05.2024, Rep. n. 556 Ufficiale Giudiziario c.f. 80015080288, Sede Padova. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente:

Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt. 1584/11 e 1595/22, e Part. 1584/31.

Soggetto a favore:

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Sezione D: *“Si precisa che nella presente trascrizione, sono altresì comprese in quota proporzionale tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ...”*

**- TRASCRIZIONE del 26.03.2008 nn. 12401 R.G. / 6714 R.P. - Diritto di abitazione (*Allegato 7*)**

Direzione provinciale di Padova – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare  
Atto giudiziario del 22.02.2008, Rep. n. 10374 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286.

Atto giudiziario - Verbale di udienza presidenziale.

Richiedente:

Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt. 1584/11-1595/22 graffate, e Part. 1584/31.

Soggetto a favore:

relativamente al diritto di abitazione per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Sezione D: /

- Si riferisce che nella seguente Trascrizione del 26.03.2008 ai nn. 12401 R.G. / 6714 R.P. - Diritto di abitazione è riportato erroneamente che è nato in anziché in

- **TRASCRIZIONE del 06.04.2004 nn. 15021 R.G. / 9359 R.P. - Vincolo di inalienabilità (Allegato 7)**

Direzione provinciale di Padova – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.03.2004, Rep. n. 90057 notaio Remo Holler di Padova.

Atto tra vivi - Costituzione di vincolo.

Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt. 1595/22, 1584/11 e Part. 1584/31.

Soggetto a favore: relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

per il diritto di proprietà per la quota 1/2, in regime di comunione legale con (soggetto n.1).

Sezione D: omissis

**- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**• ISCRIZIONE del 16.08.2022 nn. 35716 R.G. / 7123 R.P. - Ipoteca (Allegato 7)**

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 24.09.2002 n. rep. 124164 notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 145.000,00, Totale € 290.000,00. Durata -

Richiedente

Gravante sui beni al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt.

1595/22-1584/11 graffate e 1584/31.

Soggetto a favore:

proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: 1)

per il diritto di proprietà per la quota 1/2; 2)

per il diritto di proprietà per la quota 1/2 . Sezione D:

omissis.

**- ISCRIZIONE del 26.05.2011 nn. 20472 R.G. / 4130 R.P. - Ipoteca giudiziale (Allegato 7)** Ufficio provinciale di Padova

Atto giudiziario del 09.05.2011 n. rep. 8768 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale € 12.656,25, Totale € 50.000,00.

Richiedente

Gravante sui beni al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt. 1584/11-1595/22  
graffate, 1584/31.

Soggetto a favore:

relativamente al

diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto contro:

per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Sezione D: omissis.

**- ISCRIZIONE del 27.09.2002 nn. 40317 R.G. / 8149 R.P. - Ipoteca volontaria (Allegato 7)** Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 24.09.2002 n. rep. 124164 notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD)

Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 145.000,00, Totale € 290.000,00. Durata 25 anni

Gravante sui beni al C.F. Comune di Selvazzano Dentro (PD), Foglio 3, Partt. 1595/22-1584/11  
graffate e 1584/31.

Soggetto a favore:

relativamente al diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: 1)

per il diritto di proprietà per la quota 1/2; 2)

per il diritto di proprietà per la quota 1/2 . Sezione D: omissis. Formalità successive: Iscrizione

presentata il 19.08.2022 Servizio di P.I. di Padova R.P. n. 7123 / R.G. n. 35716 - Ipoteca volontaria per  
concessione a garanzia di mutuo fondiario

Si riferisce che nelle visure ipotecarie risultano tre soggetti omonimi:

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

2.

Luogo di nascita

Data di nascita

3.

Luogo di nascita

Data di nascita

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### **ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Riguardo ad ulteriori vincoli opponibili alla procedura, si riporta quanto segue.

- L'atto di provenienza nn. 124163 Rep. / 30238 Racc. del 24.09.2002 notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD) (*copia Atto ricevuta dall'APEP*) richiama **i patti, gli obblighi e le servitù di cui alla "convenzione per lottizzare e successivo atto integrativo"**.

Per una maggiore comprensione si riporta quanto segue.

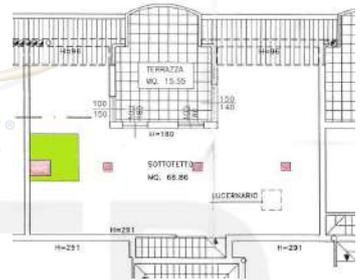
- Nella **Convenzione Repubblica Italiana del 15.07.1996** nn. 89045 rep. / 18933 racc. notaio dott. proc. Giorgio Merone di Camposampiero, registrato a Padova in data 26.07.1996 n. 5548 e ivi trascritto in data 07.08.1996 ai nn. 18996/1631 stipulato dalla "Ditta lottizzante" con il Comune di Selvazzano Dentro (*copia Atto ricevuta dall'APEP*) a seguito della domanda di P.d.L. sull'area al N.C.T. Comune di Selvazzano Dentro, Sez. U, Fgl. 3, Mapp. 227 - 744 - 1161, è riportato che ogni condomino deve conoscerne il contenuto e che *"La manutenzione degli spazi pubblici, e in particolare del percorso pedonale compreso tra i due edifici, delle aree a verde attrezzato ed a parcheggio, per complessivi mq. 1.757,75, sarà in perpetuo a carico della ditta lottizzante, degli eredi, dei successori ed aventi causa per qualsiasi titolo, sollevando il Comune da ogni incombenza inerente. La Ditta assume specifico impegno di curare l'inserimento della clausola di manutenzione perpetua di cui al comma precedente, in ogni atto di compravendita dei terreni e di ogni singola unità immobiliare compresa nell'ambito del piano attuativo"*.

- Nell'**Atto integrativo di Convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio dei terreni del Comune di Selvazzano Dentro (PD) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominato "CERESINA"** (Allegato 5A) stipulato in data 07.06.1999 nn. 104531 rep. / 23632 racc. stesso notaio Giorgio Merone di Camposampiero, contratto tra le due società

indicate come "Ditta lottizzante", e il Comune di Selvazzano Dentro, registrato a Padova in data 18.06.1999 al n. 30149 e ivi trascritto in data 08.07.1999 ai nn. 22109 / 14947, a seguito della domanda di variante del PdL approvato con delibera del C.C. n. 18 del 30.03.1999 esecutiva, vengono confermati gli obblighi e le condizioni non espressamente modificati contenuti nella *Convenzione* stipulata in data 15.07.1996 nn. 89045 rep. / 18933 racc. stesso notaio.

- Vi sono vincoli per il **passaggio di impianti e strutture condominiali**

tra cui il vano ascensore che termina all'ultimo piano sottotetto dell'unità periziata con il solaio di copertura a quota +0,50 m rispetto al pavimento, per una estensione pari a 1,94 m c. x 1,91 m c. (evidenziato con il colore verde nell'immagine a lato estratta dalla Tav. 6.1 allegata alla CE n. 74/2001 - *Allegato 5C*), per il quale si consiglia una verifica strutturale sulla tenuta dei pesi a carico dell'aggiudicatario (cfr *Allegato 3*, foto 22).



Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.

**A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ**

La costruzione del complesso residenziale nel quale insiste il compendio periziato, è avvenuta a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. 58/99 - Pratica edilizia n. 213/1998 in data 30.06.1999** (*Allegato 5B*) e della successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 74/2001 - Pratica edilizia n. 573/2000 in data 22.06.2001** (*Allegato 5C*). In data 04.07.2001 è stata depositata domanda di abitabilità n. 44/2001 prot. n. 21659, integrata in data 13.07.2001 con prot. n. 22761, relativamente alla costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione e il relativo **Permesso di abitabilità è stato conseguito a decorrere dal 27.08.2001** per silenzio / assenso, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 come attestato dal responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica e pianificazione della Città di Selvazzano Dentro (PD) nel Certificato del 16.02.2007 Cod. 401 e Prot. 7513 (*Allegato 5D*).

Precisamente:

**- Concessione Edilizia n. 58/99 del 30.06.1999** (*Allegato 5B*)

A seguito della domanda del 22.05.1998 prot. n. 16608 viene rilasciata alle due società

la CE n. 58/99

per *Costruzione di un complesso residenziale composto da n. 2 edifici ad uso civile abitazione per complessivi n. 57 alloggi nel Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Ceresina", sull'area di 6.295 m<sup>2</sup> sita in via Ungaretti, catastalmente identificata nel Comune di Caselle di Selvazzano (PD), Foglio 3, Mapp. 227-744-978 (immagine a lato tratta dalla mappa catastale dell'epoca), con destinazione di PRG B.5.*

Il rilascio riporta alcune prescrizioni tra cui *"Deve essere eliminata qualsiasi forma di controsoffitto al piano sottotetto ..." e "i locali sottotetto devono essere destinati a soffitta".*

La pratica rientra nel **Piano di Lottizzazione "Ceresina"** al quale sono seguiti la *Convenzione Repubblica Italiana (copia Atto ricevuta dall'APEP)* per l'attuazione del PdL denominato "Ceresina", del 15.07.1996 n. 89045 rep. / 18933 racc. notaio dott. proc. Giorgio Merone di Camposampiero, fra il Comune di Selvazzano Dentro e la ditta lottizzante, e il successivo *Atto*



*integrativo di Convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio dei terreni del Comune di Selvazzano Dentro (PD) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominato "CERESINA" (Allegato 5A) stipulato in data 07.06.1999 nn. 104531 rep. / 23632 racc. stesso notaio Giorgio Merone di Camposampiero, già citati. Si riferisce che a seguito del rilascio del PdL "Ceresina" è stata rilasciata la **CE n.114/97** in data 12.09.1997, superata dalla CE 58/99.*

La data di inizio dei lavori risulta essere 13.10.1999. L'impresa incaricata è

Il progettista e Direttore dei

Lavori è l'ing.

. Nella *Relazione tecnica sul rispetto*

*delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia - Legge 10 /1991* redatta

dall'ing.

è riportato che le unità abitative previste sono 29 e che per ciascuna è

previsto un impianto termico autonomo; la muratura divisoria è costituito da doppio muro in laterizio da 10 cm con interposti pannelli di polistirolo espanso da 3 cm; la parete esterna in mattone semipieno da 25 cm con poliuretano espanso celle da 4 cm; il solaio di copertura in laterocemento con pannelli di poliuretano espanso rigido da 6 cm; il solaio interpiano con

stiferite P3 (poliuretano) da 3 cm.

Il fabbricato nel quale insiste il compendio periziato è denominato "Fabbricato B".

**- Concessione Edilizia in Variante n. 74/01 (Allegato 5C)**

A seguito dell'istanza presentata in data 22.12.2000 per Variante in sanatoria alla CE n.58/99 del 30.06.1999 ai sensi dell'art. 97 comma 3 della LR 61/85, acquisita con Prot. n. 43147 e alla documentazione integrativa presentata in data 15.01.2001 prot. n. 1054 e in data 25.05.2001 prot. n. 17078, è stata rilasciata la CE n.74/01 in data 22.06.2001 alle ditte

già citate. La domanda

è relativa alla costruzione di due fabbricati residenziali per complessivi n.55 e n.1 ufficio. La costruzione risulta ultimata in data 28.06.2001. Il progettista e direttore dei lavori è l'ing.

; il calcolatore delle opere in c.a. l'ing. di

; l'impresa esecutrice delle opere la ditta

Viene dichiarato che la Denuncia delle opere al Genio Civile di Padova è stata depositata in data 13.10.1999 al Prot. n.26337. Il collaudo statico è stato eseguito dall'arch.

**- Permesso di abitabilità richiesto in data 04.07.2001 (Allegato 5D)**

La Domanda di abitabilità n.44/2001 presentata in data 04.07.2001 dalle ditte

in seguito al rilascio della Pratica edilizia n. 213/1998 -

CE n.58/1999 del 30.06.1999 e della Pratica edilizia n. 573/2000 - CE n.74/2001 del 22.06.2001, è stata integrata in data 13.07.2001 prot. n. 22761 ed è risultata completa della documentazione necessaria e si è formato il silenzio - assenso previsto dall'art. 4, comma 3 del DPR 425 del 22.04.1994, come attestato e certificato in data 16.02.2007 con prot. 7513 dal responsabile del settore del Comune di Selvazzano Dentro.

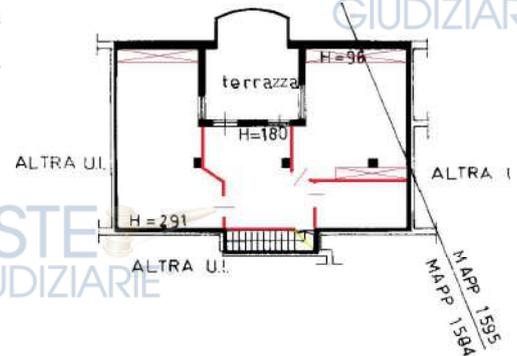
Durante il sopralluogo sono state rilevate **difformità**

rispetto allo stato concessionato nel 2001 che richiedono sanatoria, quali la realizzazione di muri divisori nel piano sottotetto per ricavare quattro vani di cui due utilizzati

come camere da letto e uno come bagno, e la non realizzazione dei pié d'oca (gradini angolari) della scala interna. L'immagine a lato riporta sulla pianta catastale,

molto sommariamente, le difformità; con il colore rosso

sono indicate le costruzioni (aggiunte rispetto a quanto concessionato) e con il colore giallo le



demolizioni (elementi non realizzati rispetto a quanto concessionato).

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il CDU - *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dalla Città di Selvazzano Dentro (PD), Settore SUAP – Urbanistica – Edilizia Privata - n. 96/2024 Reg. del 02.12.2024 che consta di due facciate oltre gli allegati (*Allegato 9*), certifica quanto segue:

***PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE:***

*Particelle: 1584-1595 presentano la seguente azione strategica:*

– *AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – Art. 15, commi 2-5 delle N.T. del PAT.*

***PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE:***

*Particelle: 1584-1595 parte presentano la seguente prescrizione urbanistica:*

– *ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.38 – Art. 20 delle N.T.A. del P.I., all'interno dell' "Ambito Convenzionato", con atto di convenzione rep. n. 89.045 del 15/07/1996 del notaio Merone Giorgio di Camposampiero.*

*Particella: 1595 parte presenta la seguente prescrizione urbanistica:*

– *PERCORSI VEICOLARI ESISTENTI – Art. 37 delle N.T.A. del P.I.*

Il contenuto del CDU, come tutti gli allegati alla presente *Perizia di stima*, deve intendersi integralmente riportato nella presente relazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Non si procedere alla verifica di una eventuale possibilità di ampliamento trattandosi di un complesso residenziale che per tipologia e disposizione renderebbe l'intervento diseconomico e di difficile attuazione.

**A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI**

La costruzione del complesso cui fa parte il compendio periziato, come riferito al punto precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – abitabilità*, non è abusiva.

Sono state rilevate difformità che non richiedono sanatoria e altre che la richiedono, come specificatamente elencate nel paragrafo citato.

Si procede a quantificare i costi per sanare le difformità. Non si procede a verificare il recupero del sottotetto per utilizzarlo come spazio abitabile e quindi come camere da letto e soggiorno.

Per **sanare le difformità** elencate, mantenendo la funzione sottotetto, deve essere presentata una SCIA in sanatoria indicando il bagno come locale accessorio, con un costo presunto per diritti di segreteria pari a 200,00 € e per sanzione, non quantificabile con certezza perché definita dall'Agenzia delle Entrate dopo l'approvazione da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, valutata con il valore massimo

indicato dalla normativa vigente pari a 10.328,00 €. A questi importi si aggiunge l'onorario del tecnico incaricato alla sua redazione e presentazione. Il totale complessivo stimato arrotondato è pari a **12.400,00 €**.

Per l'aggiornamento catastale deve essere presentata una **variazione catastale** con un costo presunto, comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato alla sua redazione e presentazione, pari a **1.350,00 €**.

Il totale stimato per le voci analizzate risulta pari a 12.400 + 1.350 = **13.750,00 €**

Non sono state verificate le distanze dai confini e dai fabbricati. Le verifiche interne al compendio sono state eseguite con rilievi a campione.

#### **A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE**

Il condominio, come già riferito, è amministrato da *2M Amministrazioni sas di Mazzonetto M. & C* che ha prodotto, oltre ai documenti elencati nel punto precedente *Vincoli e oneri di carattere condominiale*, anche il *Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità – Esercizio ordinario “2023” Periodo 01/01/2023-31/12/2023 (Allegato 6E)* che riporta per il compendio periziato, interno **B29**, l'importo complessivo pari a **1.100,09 €**

L'amministratore rag. Stefano Briani nella PEC inviata in data 31.10.2024 ha riferito che a quella data *“non vi sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea e per l'unità in oggetto non vi sono insoluti relativamente alle rate condominiali di gestione ordinaria.”* Durante la telefonata del 09.01.2025 è stato confermato che non vi sono aggiornamenti riguardo a quanto riferito.

Durante la telefonata ha riferito inoltre che gli impianti condominiali sono certificati e regolarmente mantenuti, che a quella data non erano previste spese straordinarie anche non deliberate ma necessarie da sostenere e che non vi sono state ulteriori compravendite all'interno del fabbricato successive all'invio della PEC del 31.10.2024.

#### **A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

##### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si allega l'*Attestato di prestazione energetica* come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

È presente un impianto di **riscaldamento di tipo autonomo** costituito da una caldaia murale installata nell'angolo cottura, marca Sime, modello Format 25BF, a camera stagna - tiraggio forzato, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, ad alimentazione gas metano di rete, installata nel 02.12.2002, con portata termica nominale 25,8 kW e potenza termica nominale 23,3 kW,

con rendimento e portata termica nominale 90,3%. Durante il sopralluogo del 27.09.2024 è stato visionato il *Libretto di manutenzione* e risultava un *Rapporto di controllo di efficienza energetica* datato 02.02.2024 emesso da *ASTE GIUDIZIARIE®*, senza osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni.

I corpi scaldanti, radiatori e termoarredo, sono a parete del tipo tradizionale.

È presente un impianto di aria condizionata nel secondo piano con lo scambiatore nel pogggiolo con uno split installato nella camera e un impianto nel terzo piano sottotetto con lo scambiatore nella terrazza con split nelle due camere e nella stanza centrale.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili. Sono stati consultati anche due atti di compravendita avvenuti nel 2024 all'interno del complesso condominiale stessa scala B, uno nello stesso piano secondo e terzo sottotetto, e uno nel piano primo (Partt. 1584/9 - 1584/14).

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona anche dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 07.01.2025 e precisamente dal file ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 210 immobili avvenuti dal 2014 all'interno di tutto il Comune di Selvazzano Dentro (PD).

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo della partecipazione alle aree comuni. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e

arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto Unico come da quesito riportato nel *Verbale di giuramento dell'esperto* in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

<b>LOTTO UNICO</b>						
<b>via Ungaretti n. 4, Comune di Selvazzano Dentro (PD)</b>						
<b>Appartamento al piano secondo e terzo sottotetto e garage al piano primo sottostrada</b>						
Zona		Superficie <sup>(1)</sup> m <sup>2</sup>	Coeff.	Sup. totale ponderata m <sup>2</sup>	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Totale €
Unità residenziale	piano secondo	79,16	1,00	79,16		
	piano sottotetto	67,58 <sup>(2)</sup>	0,35	23,65		
poggiolo - piano secondo		3,84	0,25	0,96		
terrazza - piano terzo sottotetto		15,98	0,25	3,99		
Garage		21,53	0,50	10,76		
<b>Totale</b>				<b>118,52</b>	<b>1.350,00</b>	<b>160.002,00</b>
Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene e per rimborso forfettario di eventuale differenza delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita						24.000,30
Costi per sanare le difformità rilevate						13.750,00
<b>Valore Lotto al netto delle detrazioni</b>						<b>122.251,70</b>

<sup>(1)</sup> La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

<sup>(2)</sup> La Superficie considerata è quella con altezza superiore a 1,50 m

**Il valore del Lotto Unico arrotondato è pari a 122.300,00 € (centoventiduemilatrecento/00 Euro).**

Pertanto risulta:	valore arrotondato piena proprietà _____	122.300,00 €
proprietà	(quota 1/2 indivisa) _____	61.150 €
proprietà	(quota 1/2 indivisa) _____	61.150 €

È stata inviata in data 13.01.2025, entro il termine concesso, copia della *Perizia di stima* con PEC all'APEP, che agisce per nome e per conto del Custode nominato, e al difensore di parte creditrice, e con raccomandate a.r.1 al debitore (*Allegato 11*).

Si redige su pagina separata la *Scheda Tecnica riassuntiva* (*Allegato 10*).

Si consegna copia cartacea della *Perizia di stima* con gli allegati e il CD rom con tutti gli allegati prodotti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Si ringrazia della fiducia.

Padova, 13 gennaio 2025

Il Perito incaricato

Arch. Claudia Zacchi

## ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Verbale di sopralluogo svolto in data 27.09.2024
- All. 3 Documentazione fotografica
- All. 4 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova
  - 4A n. 215509 Prot. registro ufficiale del 14.10.2024
  - 4B n. 0001633 Prot. registro ufficiale del 07.01.2025
- All. 5 Stralci delle Pratiche edilizie ricevuti dall'Ufficio accesso agli atti del Comune di Selvazzano Dentro (PD)
  - 5A *Atto integrativo di Convenzione per la lottizzazione (...)* nn. 104531 Rep. / 23632 Racc. notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD)
  - 5B C.E. n. 58/99, Prat. ed. n. 213/1998
  - 5C C.E. n. 74/01, Prat. ed. n. 573/2000
  - 5D Abitabilità n. 44/2001
- All. 6 Documentazione ricevuta da 2 M Amministrazioni Srl
  - 6A *Regolamento di condominio "Ceresina"*
  - 6B *Prospetti tabelle*
  - 6C *Bilancio consuntivo per conto - Esercizio ordinario 2023*
  - 6D *Bilancio preventivo per conto - Esercizio ordinario 2024*
  - 6E *Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità - Esercizio ordinario 2023*
  - 6F *Prospetto rate raggruppato per anagrafica - Esercizio ordinario 2024*
- All. 7 Ispezioni ipotecarie
- All. 8 Certificazioni
  - 8A *Certificato contestuale di residenza e stato famiglia creditrice*
  - 8B *Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio prot. n. 0612218 del 20.11.2024*
- All. 9 CDU - *Certificato di Destinazione Urbanistica* n. 96/2024 Reg. del 02.12.2024
- All. 10 *Scheda tecnica riassuntiva*
- All. 11 Ricevute invio della copia della *Perizia di stima*