

**dottore agronomo Lorenzo Benvenuti**

PEO: studioaltinate@gmail.com  
PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

*Conforme al corrispondente  
documento inviato telematicamente  
Il Consulente Tecnico*

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dottor Giovanni Giuseppe Amenduni**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
**125/2023 che porta unita la 156/2023**

\*\*\*\*\*

PROMOSSA DA.....

PROCURATORE .....

PROMOSSA DA.....

PROCURATORE .....

CONTRO .....

CUSTODE..... **avv.ta Daniela Marzano**

C.T.U. .... **dottor Lorenzo Benvenuti**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\*

**Oggetto**

Esecuzione Immobiliare n. 125/2023 promossa da

in persona

dell'amministratore di

rappresentata e difesa dall'Avv.

Questo procedimento porta unita la Esecuzione Immobiliare n. 156/2023 promossa da  
società che agisce e resiste per il tramite del proprio procuratore  
rappresentata e difesa dall'Avvocata

Entrambi i procedimenti sono stati promossi nei confronti della società

rappresentata, difesa e domiciliata da e presso gli avvocati

\* \* \*

**Incarico, giuramento e quesito**

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 26.05.2023, che ha accettato la nomina con deposito telematico del verbale di giuramento; è stato incaricato di rispondere al quesito

riportato nel verbale e qui omesso per brevità.

\* \* \*

### **Indagini svolte**

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- Eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio Catastale e Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Padova;
- Verificata la necessità di produrre Certificato di Destinazione Urbanistica prima della vendita;
- Procurato l'atto di provenienza;
- Effettuato indagini per individuare il bene pignorato e svolto un sopralluogo in data 20.06.2023 per accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- Eseguito riprese fotografiche del bene;
- Condotta ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

\* \* \*

### **Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. Al completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'atto di provenienza, gli elenchi formalità della società esecutata.

\* \* \*

### **Individuazione dei beni e Corrispondenza degli elementi identificativi**

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni di entrambe le procedure sono colpiti per l'intera e piena proprietà e sono così individuati:

**Catasto fabbricati** - Comune di Padova:

- Foglio 93, particella 280, sub 100, cat. A/2, classe 4, vani 7;
- Foglio 93, particella 280, sub 63, cat. C/6, classe 5, 13 mq;
- Foglio 93, particella 280, sub 93, cat. C/6, classe 5, 13 mq.

Vi è corrispondenza negli elementi identificativi dei beni fra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

\* \* \*

### **Costituzione lotti di vendita**

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con due posti auto interni all'edificio, il CTU propone **la costituzione di un lotto unico**.

\* \* \*

### **Precisazioni**

#### **Cantina facente parte del sub 100**

L'ultimo elaborato planimetrico disponibile presso i Servizi Catastali (allegato 3.1 e 3.2) non indicano per la cantina il numero di riferimento corretto (sub 100), attribuendole – per mero errore materiale come si intende dimostrare – un altro numero di subalterno (precisamente il

sub 102).

Come meglio descritto nella relazione la cantina di pertinenza dell'abitazione presente al piano interrato e l'abitazione presente ai piani 5 e 6, sono censite col medesimo subalterno - come si evince sia dalla visura storica (allegato 2.3) che nello specificare i piani riporta sempre il piano S1 (piano primo sottostrada) e dalla Planimetria Catastale (allegato 3.5) che riproduce graficamente la cantina sulla destra dei due corpi abitativi. Gli elaborati planimetrici sono conformi allo stato descritto solo sino al 05.10.2022 riportando una indicazione corretta del subalterno 100. In particolare indicano la cantina al piano primo sottostrada e la numerano correttamente col subalterno citato (l'elaborato planimetrico dello 22.07.2022 – più nitido rispetto all'omologo documento citato - e il relativo elenco subalterni sono allegati con nn. 3.6 e 3.7).

Negli elaborati successivi disponibili per la visione telematica dal catasto, il numero 100 è stato sostituito dal 102. Di tale variazione tuttavia non vi è riscontro a livello di Planimetria catastale (documento che descrive graficamente il compendio specifico di ciascun subalterno di una specifica particella) né tantomeno compare in atti di compravendita.

Lo scrivente ritiene si tratti di mero errore materiale che potrà essere corretto prima della vendita, anche dal notaio incaricato della vendita. Il suo costo può essere stimato in 250,00 €.

\* \* \*

#### **Allegati pratica edilizia comunale**

La copia delle pratiche edilizie citate non è ancora disponibile. Appena ricevute si provvederà ad integrare la documentazione con le piante dell'immobile analizzato.

\* \* \*

#### **Certificato di destinazione urbanistica**

La lettura rigorosa dell'art. 30, comma 2, del DPR 380/2001 prevede che il certificato di Destinazione Urbanistica debba essere allegato all'atto di compravendita dell'immobile pignorato nonostante il terreno sia già urbanizzato ed edificato e nonostante al condominio afferisca in modo diretto una superficie di gran lunga inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup>. Questo perché, considerando il Supercondominio San Gregorio, entità che comprende il condominio in esame, la superficie complessiva supera invece il valore soglia citato.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica tuttavia non è allegato alla relazione in quanto conserva validità per solo un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici. In ogni caso l'analisi urbanistica è riportata nel paragrafo dedicato.

\* \* \*

#### **Allegati pratica edilizia comunale**

Lo Studio Tecnico Amministrativo Immobiliare Traini è stato interpellato (per telefono e per e-mail mediante il loro sito web) di precisare il credito attuale; di indicare il valore medio annuo delle spese condominiali per il compendio in esame; di fornire gli estremi della pratica edilizia ed eventuali altre informazioni sulle attività edilizie in corso attivate dal Supercondominio San Gregorio. Non si è ricevuta risposta.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### LOTTO UNICO

### Appartamento nel complesso residenziale San Gregorio

\*\*\*\*\*

\* \* \*

### DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

\* \* \*

#### DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

\* \* \*

#### PROPRIETARIO DEL DIRITTO VENDUTO

- 

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

\* \* \*

#### IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Padova, Via Luigi Pellizzo, civico 39 - CAP 35128. L'edificio ha un accesso diretto anche da via Ludovico Ariosto.

\* \* \*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Comune di Padova – Intestati:

Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
93	280	63	C/6	5	13 m <sup>2</sup>	S1	13	42,97
93	280	93	C/6	5	13 m <sup>2</sup>	S1	13	42,97
93	280	100	A/2	4	7 vani	S1-5-6	181*	1.283,40

\* Escluse aree scoperte (terrazzo): 162 m<sup>2</sup>.

Eretto su mappale 280 del foglio 93 CT, ente urbano, di 740 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

#### IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

**CT 280** – deriva attraverso una serie di Variazioni d'ufficio dalla particella 239 di 7.212 m<sup>2</sup> che a sua volta deriva dalla particella 213. La particella **CT 213** era ente urbano già all'impianto meccanografico del 1969. Oggi la particella 239 di 7.212 m<sup>2</sup> è ancora esistente ed è, per variazione d'ufficio del 06/03/2015 pratica n. pd0062180 - enti urbani senza corrispondenza (n. 1163.1/2015) – classificato bene accessorio. Di fatto individua l'area esterna comune del Supercondominio come meglio specificato più avanti.

**CF 280 sub 63** – l'attuale particella è stata costituita dalla soppressione della particella del Catasto Edilizio Urbano sezione urbana D, foglio 7, particella 432, sub 63 per allineamento mappe – Pratica n. PD0423865 per Bonifica Identificativo Catastale (n. 364676.1/2013). Invariato negli estremi essenziali dall'impianto meccanografico del 1987.

**CF 280 sub 93** – l'attuale particella è stata costituita dalla soppressione della particella del Catasto Edilizio Urbano sezione urbana D, foglio 7, particella 432, sub 63 per allineamento mappe – Pratica n. PD0423865 per Bonifica Identificativo Catastale (n. 364676.1/2013). Invariato negli estremi essenziali dall'impianto meccanografico del 1987.

**CF 280 sub 100** – l'attuale particella è stata costituita dalla soppressione della particella del Catasto Edilizio Urbano sezione urbana D, foglio 7, particella 432, sub 100 per allineamento mappe – Pratica n. PD0423865 per Bonifica Identificativo Catastale (n. 364704.1/2013). In precedenza ha subito variazione in data 13.03.2007, Pratica n. PD0136045, per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 8040.1/2007) – riduzione del numero di vani da 10,5 agli attuali 7 vani. In data 22.03.2006 con Pratica n. PD0062195 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione - variazione di toponomastica (n. 11028.1/2006) i subalterni 33 e 34 della Particella 432, Sezione urbana D, Foglio 7, sono stati fusi insieme.

\* \* \*

#### **IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

**Condominio** (particella CT 280) - a nord, est e sud particella 239 del foglio 93 CT di Padova, a ovest particella 300 con affaccio su via Ludovico Ariosto.

**Appartamento 5 piano** (sub 100) – a nord vuoto, a est parti comuni e sub 140, a sud parti comuni e sub 124, a ovest vuoto.

**Appartamento 6 piano** (sub 100) - a nord vuoto, a est parti comuni e sub 140, a sud sub 124, a ovest vuoto.

**Appartamento cantina** (sub 100) – a nord sub 101, a est sub 74, a sud sub 155 a ovest parti comuni (sub 98). Si precisa che l'elaborato planimetrico riporta erroneamente la dicitura sub 102 in vece di sub 100 al piano S1 corridoio delle cantine est .

**Posto auto** (sub 63) - a nord parti comuni (sub 98), a est sub 64 a sud mappale 239, a ovest sub 62.

**Posto auto** (sub 93) - a nord sub 15 e 14, a est sub 39, a sud sub 94 e 95, a ovest parti comuni (sub 98).

\* \* \*

#### **QUALITÀ E CARATTERISTICHE**

\* \* \*

#### **DESCRIZIONE**

Il fabbricato che ospita il compendio pignorato è uno degli edifici che compongono il Quartiere San Gregorio, quartiere sito in Comune di Padova in un'area prossima al piazzale della Stanga e grossomodo delimitata a nord e a est da via Domenico Turazza, a sud dal fiume Piovego, a ovest da via Ludovico Ariosto.

Questo complesso immobiliare è costituito da quattro nuclei di fabbricati comprendenti, complessivamente, diciotto edifici e diverse aree scoperte pertinenziali, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Padova al foglio 93 con le seguenti particelle:

1. 245, 249, 298, nucleo commerciale (edifici A-B);
2. 240, 242, 243, nucleo nord, edifici (C-D-E);
3. 239, 279, 280, 281, 282, 283, 284, nucleo ovest (edifici F-G-H-I-L-M);
4. 225, 253, 259, 260, 261, 262, 263, 266, 269, 271, nucleo est (edifici N-O-P-Q-R-S-T).

Il fabbricato che ospita il compendio pignorato è identificato con la lettera "L" dal supercondominio e con la particella 280 dal servizio catastale; dispone di un sedime rettangolare quasi quadrato, si affaccia a ovest su via Ludovico Ariosto e sviluppa su 8 piani dei quali uno interrato (piano sottotrada) e 7 piani fuori terra (compreso il piano terra). Il

Il piano sottotrada è occupato da posti auto e cantine al servizio delle abitazioni; vi si accede dall'interno dell'edificio mediante scala o ascensore e, in auto, dalla rampa di via Luigi Pellizzo, in prossimità dell'ingresso del civico 39. La superficie del pavimento è piastrellata, le zone dedicate alle cantine sono separate dal resto del piano da porte taglia fuoco.

Il piano terra dispone di due accessi pedonali: uno diretto (anche se secondario) da via Ludovico Ariosto e quello specifico dell'intero nucleo da via Luigi Pellizzo, civico 39.

Il piano quinto è suddiviso in sei appartamenti; tutti questi dispongono di una porzione del piano sesto raggiungibile mediante scala interna. L'ultimo piano (piano sesto) dispone di un'ampia terrazza perimetrale suddivisa fra le diverse proprietà.

Sono in corso lavori finalizzati a migliorare l'isolamento degli edifici e a ridurre i consumi energetici supportati dal bonus 110 su tutti gli edifici del nucleo che comprende l'edificio che ospita il compendio pignorato.

\* \* \*

## **COMPOSIZIONE**

### *Appartamento (interno 34)*

piano 5° .....ingresso con vano scala, soggiorno con accesso diretto alla terrazza, cucina, lavanderia, due stanze di cui una con accesso diretto ad un secondo terrazzino, un disimpegno, un bagno con vasca e con accesso diretto alla terrazza del soggiorno.

piano 6° ..... vano scala, un antibagno, un bagno, un *open space*, un ampio terrazzo d'angolo;

piano 1S ..... Cantinetta/ripostiglio.

### *Posti auto*

piano 1S ..... due posti auto indipendenti.

### *Altezze interne*

piano 5° ..... originaria 2,8 m ridotta per presenza controsoffitti e per pavimentazioni più spesse delle originali nella zona a giorno e nel disimpegno; 2,78 m nelle stanze;

piano 6° ..... 2,0 m circa;

piano 1S ..... 2,8 m circa.

\* \* \*

\* \* \*

## PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

\* \* \*

### VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

Con atto di compravendita per Notaio Giuliano Salerni in data 6 aprile 2017 (Rep. n. 32.652 – Racc. n. 14687), registrato a Padova il 10 aprile 2017 al n. 5008 serie 1T e trascritto a Padova in pari data ai nn. 13457/8542, la proprietà del compendio in esame è passata dai signori

alla società

Oltre che in termini catastali l'atto identifica la porzione compravenduta anche in termini descrittivi indicandola come facente parte del fabbricato denominato "L", sito in Via Pellizzo n. 39, e costituita da un'abitazione posta ai piani quinto e sesto tra loro collegati mediante scala interna, **con annesso locale cantina in proprietà esclusiva posto al piano primo sottostrada** e da due posti auto entrambi al piano primo sottostrada. Quindi vi ulteriore conferma che il sub 100 comprende la cantina al piano sottostrada.

La compravendita è avvenuta per complessivi 700.000,00 €.

#### - Parti comuni come descritte nell'atto di provenienza -

L'atto di compravendita precisa che è compresa nella compravendita la proporzionale comproprietà:

- delle parti comuni del fabbricato "L", di cui fanno parte le unità immobiliari in narrativa, previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.;
- delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte il predetto fabbricato;
- dell'area di sedime del fabbricato "L", censita al N.C.T. di detto Comune al foglio 93, particella 280 di Ha 0.07.40;
- dello scoperto comune dell'intero complesso, censito al N.C.T. di detto Comune al foglio 93, particella 239 di Ha 0.72.12.

#### - Annotazioni -

La trascrizione dell'atto è stata così Annotata:

1. annotazione in data 13 gennaio 2022 ai nn. 1097/177 per inefficacia relativa di cui alla **sentenza emessa dal Tribunale di Padova in data 27 ottobre 2021 (Rep. n. 1.961)**, mediante la quale il Tribunale di Padova ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di del succitato atto di compravendita per Notaio Giuliano Salerni in data 6 aprile 2017 (Rep. n. 32.652);
2. annotazione in data 21 gennaio 2022 ai nn. 2088/298 per inefficacia relativa ex art 2901 di cui alla **sentenza emessa dal Tribunale di Padova in data 3 gennaio 2022 (Rep. n. 20)** mediante la quale il Tribunale di Padova ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di del succitato atto di compravendita per Notaio Giuliano Salerni in data 6 aprile 2017 (Rep. n. 32.652).

\* \* \*

Le domande giudiziali che hanno generato le annotazioni di sentenza sopra descritte sono:

1. Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Padova in data 28 luglio 2020 (Rep. n. 2.820), trascritta a Padova il 4 settembre 2020 ai nn. 29382/19101 a favore della
2. Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione emessa dal Tribunale di Padova in data 25 febbraio 2020 (Rep. n. 556), trascritta a Padova il 24 settembre 2020 ai nn. 31591/20421 a favore della

**- Al ventennio -**

- al ventennio gli immobili appartenevano alla società  
in virtù di atto di conferimento in società Notaio Daniela Dado in data 10 gennaio 2002 (Rep. n. 60.773), debitamente registrato e trascritto a Padova il 7 settembre 2002 ai nn. 37463/26134;
- successivamente la società con verbale, di assemblea del Notaio Daniela Dado in data 11 giugno 2002 (Rep. n. 62.555) debitamente registrato e trascritto a Padova il 7 febbraio 2005 ai nn. 5046/2973 ha deliberato di modificare la propria denominazione sociale in
- successivamente ancora con atto di compravendita Notaio Alfonso Ajello in data 28 gennaio 2005 (Rep. n. 441.024), debitamente registrato e trascritto a Padova in data 7 febbraio 2005 ai nn. 5047/2974, la proprietà è passata alla società
- infine con atto di compravendita Notaio Diomedede Fatigati in data 6 aprile 2006 (Rep. n. 53.233 – Racc. 17251), registrato a Padova il 4 maggio 2006 al n. 5537 serie 1T e trascritto a Padova in data 5 maggio 2006 ai nn. 24127/13251 la proprietà è passata ai signori

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI**

-

\* \* \*

**SERVITÙ E OBBLIGAZIONI**

Si richiamano:

- oltre al regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, disciplinante il fabbricato "L" che ospita il compendio pignorato, vige anche il regolamento di supercondominio, con annesse tabelle millesimali, che è allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 15 giugno 2006 n. 172564 di repertorio Notaio Nicola Cassano di Padova, registrato a Padova il 23 giugno 2006 al n. 8230.
- le precisazioni e riserve di cui al titolo di provenienza, a rogito del Notaio D. Fatigati di



Padova in data 6.4.2006 rep. n. 53233, registrato a Padova il 4.5.2006 al n. 5537 Serie 1T e trascritto a Padova il 5.5.2006 ai nn. 24127/13251;

- le servitù passive a favore dell'Enel costituite con i seguenti atti:
  - atto autenticato dal Notaio Armando Crivellari di Padova in data 18 maggio 1977 rep. n. 372852, registrato a Padova il 26 maggio 1977 al n. 14612 ed ivi trascritto il 30 maggio 1977 ai nn. 8005/6250;
  - atto autenticato dal Notaio Armando Crivellari di Padova in data 7 maggio 1979 rep. n. 425616, registrato a Padova il 17 maggio 1979 al n. 2847 ed ivi trascritto il 21 maggio 1979 ai nn. 8876/6894;
  - atto autenticato dal Notaio Armando Crivellari di Padova in data 30 giugno 1980 e 4 luglio 1980 rep. nn. 454663/455290, registrato a Padova il 21 luglio 1980 al n. 5253 ed ivi trascritto il 23 luglio 1980 ai nn. 15067/11440;
- i vincoli urbanistici costituiti coi seguenti atti:
  - convenzione urbanistica in data 18 luglio 1972 rep. n. 24981 Notaio Giorgio Piovan di Padova, registrata a Padova il 28 luglio 1972 al n. 57576 ed ivi trascritta il 28 luglio 1972 ai nn. 10971/8648;
  - convenzione integrativa in data 17 settembre 1973 rep. n. 27405 Notaio Giorgio Piovan di Padova, registrata il 20 settembre 1973 al n. 57443 e trascritta a Padova il 21 settembre 1973 ai nn. 15926/12734.

Come indica l'atto di provenienza, al compendio immobiliare competono inoltre tutte le servitù attive e passive, di qualsiasi natura e specie, apparenti e non apparenti, costitutesi per pacifico uso ultraventennale da parte di società dante causa della venditrice e dei suoi aventi causa, sulle aree distinte nel Catasto Terreni di Padova come segue:

- reliquati di aree:
  - foglio 93, particelle: 299, 300, 306, 301, 302, 305, 309, 311, 308, 307, 313, 315, 317, 318;
- reliquati di aree con sovrastante piano di calpestio ad uso pubblico:
  - foglio 93, particelle: 303; 304; 296; 295; 310.

Queste particelle sono identificate in colore verde e tratteggio verde nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "D" all'atto notaio Ajello di Milano in data 28 gennaio 2005 rep. n. 441024, registrato a Milano il 9 febbraio 2005 al n. 63 1V e trascritto a Padova il 7 febbraio 2005 ai nn. 5047/2974.

\* \* \*

#### **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

\* \* \*

#### **PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Non è convenientemente divisibile.

\* \* \*

### **OCCUPAZIONE E TITOLO**

Dal Certificato di Stato di Famiglia, emerge che la famiglia anagrafica di attuale abitazione in \_\_\_\_\_ è composta da \_\_\_\_\_ (entrambi in precedenza già qualificati) e

\* \* \*

### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

\* \* \*

### **FORMALITÀ**

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 22.08.2023 per la società e al 12.10.2023 per le persone fisiche.

\* \* \*

### **TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 29382 R.G. e 19101 R.P. del 04.09.2020**

a favore:

a carico:

titolo: **Domanda Giudiziale** – Revoca atti soggetti a Trascrizione - emesso in data 28.07.2020, n. rep. 2820 Tribunale di Padova.

Unità Negoziali: 1 - quota colpita non specificata

Comune di Padova (PD):

- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 100, cat. A/2, 7 vani;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.T. Foglio 93, mapp. 280, terreno, 740 metri quadri;
- C.T. Foglio 93, mapp. 239, terreno, 7212 metri quadri;

sezione D: con detto atto si chiede, tra l'altro, accertati i presupposti di cui all'art. 2901 c.c., di disporre la revoca del contratto di compravendita in data 06/04/2017 a rogito notaio Giuliano Salerni di Padova (rep. 32652 - racc. 14687), trascritto presso codesta conservatoria in data 10/04/2017 ai nn. 13457/8542, relativo agli immobili di cui al quadro B della presente, dichiarando inefficace nei confronti di \_\_\_\_\_ tale atto di disposizione del patrimonio. Il tutto come riportato nel suddetto atto al quale, peraltro, si fa pieno riferimento.

\* \* \*

**nn. 31591 R.G. e 20421 R.P. del 24.09.2020**

a favore:

a carico:

titolo: **Domanda Giudiziale** – Revoca atti soggetti a Trascrizione - emesso in data  
25.02.2020, n. rep. 556 Tribunale di Padova.

Unità Negoziali: 1- quota colpita non specificata

Comune di Padova (PD):

- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 100, cat. A/2, 7 vani;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: Voglia il Tribunale

- disporre la revoca dell'atto di compravendita, stipulato in data 06.04.2017, con atto (n. 32652 rep., n. 14687 racc.) a ministero del dott. Giuliano Salerni, notaio in Padova, tra i sig.ri \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_ registrato in Padova il 10.04.2017 al n. 5008 serie 1T, dichiarando inefficace nei confronti della tale atto di disposizioni del patrimonio;
- ordinare al conservatore dei registri immobiliari presso l'agenzia del territorio di Padova la trascrizione e l'annotazione dell'emananda sentenza, con esonero da ogni responsabilità, con ogni consequenziale provvedimento di legge.

\* \* \*

**nn. 15839 R.G. e 11306 R.P. del 04.05.2023**

a favore:

a carico:

titolo: **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso in data 04.04.2023, n. rep. 1871  
Tribunale di Padova.

Unità Negoziali: 1

Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 100, cat. A/2, 7 vani;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: gli immobili oggetto di pignoramento sono compresi di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art.1117 c.c. il supercondominio San Gregorio è rappresentato dall'amministratore Amministrazioni Traini S.r.l. giusta nomina dell'assemblea del 07.09.2022. Il legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ è la signora \_\_\_\_\_

\* \* \*

**nn. 20548 R.G. e 14578 R.P. del 06.06.2023**

a favore:

a carico:

titolo: **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso in data 10.05.2023, n. rep. 2416

Tribunale di Padova.

Unità Negoziali: 1

Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 100, cat. A/2, 7 vani;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Foglio 93, mapp. 280, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: Si precisa che nel presente atto è rappresentata dalla sua  
Procuratrice

\* \* \*

### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**nn. 24128 R.G. e 6093 R.P. del 05.05.2006**

a favore:

– omissis;

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Diomede Fatigati in  
data 6 aprile 2006, Rep. n. 53.234/17252.

durata: 25 anni

somma capitale: 395.000,00 euro

somma iscritta: 790.000,00 euro

Unità Negoziali: 1

Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 100, cat. A/2, 10,5 vani;
- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

**nn. 64317 R.G. e 16708 R.P. del 29.11.2006**

a favore:

– omissis;

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Diomede Fatigati in  
data 9.11.2006, Rep. n. 54574/18272.

durata: 10 anni

somma capitale: 60.000,00 euro

somma iscritta: 97.500,00 euro

Unità Negoziali: 1

Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 100, cat. A/2, 10,5 vani;

- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

**Annotazione a Iscrizione 16708 R.P. del 2006**

**nn. 49771 R.G. e 9516 R.P. in data 12.11.2008**

titolo: Annotazione a iscrizione per modifica durata del mutuo, atto Notaio Diomede Fatigati in data 15.02.2008, Rep. n. 57465/20454.

sezione D: *omissis* ... le parti hanno concordato e stipulato quanto segue: a modifica di quanto previsto all'articolo 1 del contratto di mutuo, la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare il residuo debito di cui alle premesse con le seguenti modalità;

- quanto ad euro 3.487,66, corrispondente alla somma degli interessi contrattuali, anche di mora, delle spese pagamento rata, mediante pagamento della somma stessa da effettuarsi in data odierna;

- quanto ad euro 64.575,78, corrispondente alla somma degli importi residui di capitale, mediante versamento di n.227 (duecentoventisette) rate da corrispondersi mensilmente in via posticipata di euro 478,30 (quattrocento settantotto virgola trenta), ciascuna comprendente gli interessi contrattuali e la parte di capitale necessaria per il graduale rimborso del mutuo, scadenti la prima il 29 febbraio 2008 e l'ultima il 31 dicembre 2026.

Gli effetti della presente ridefinizione del piano di rimborso avranno decorrenza a partire dalla data del 1° febbraio 2008, giorno successivo alla scadenza dell'ultima rata scaduta e non pagata dell'originario piano di ammortamento. Sono rimaste ferme ed inalterate le altre condizioni previste nell'originario contratto di mutuo. Agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni e integrazioni.

\* \* \*

**nn. 13767 R.G. e 3185 R.P. del 03.04.2008**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Diomede Fatigati in data 15.02.2008, Rep. n. 57464/20453.

durata: 20 anni

somma capitale: 70.000,00 euro

somma iscritta: 140.000,00 euro

Unità Negoziali: 1

Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 100, cat. A/2, 10,5 vani;

- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 93, cat. C/6, 13 metri quadri;
- C.F. Sez. D Foglio 7, mapp. 432, sub 63, cat. C/6, 13 metri quadri;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

\* \* \*

#### **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Il supercondominio San Gregorio è il procedente della Esecuzione Immobiliare 125/2023; è amministrato dallo Studio Tecnico Amministrativo Immobiliare Traini, con sede in Piazza De Gasperi n. 41, 35131 Padova (PD), Tel. 049-8756114.

\* \* \*

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il Custode ha espletato una indagine presso l'Agenzia delle Entrate dalla quale è emersa l'esistenza di un contratto di locazione stipulato in data 31.01.2018 e valido dal 01.02.2018 sino al 31.01.2022 e rinnovabile tacitamente per altro 4 anni, mediante il quale tramite la sua amministratrice unica \_\_\_\_\_ ha locato l'immobile oggetto di pignoramento al marito \_\_\_\_\_. L'importo annuo da corrispondere alla locatrice è pari a 24.000,00 €. Il corrispettivo è congruo.

\* \* \*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

\* \* \*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Gli atti amministrativi di edilizia privata reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 30.11.1973 n. 1021;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 10.11.1975 n. 317;
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica n. 6876/05 -  
- intervento in Via Pellizzo n. 39 - Tipo provvedimento: Pdc –Sanatoria -  
Manutenzione straordinaria - Padova Via Luigi Pellizzo, 39 –Domanda  
data: 30.12.2005 Protocollo: 2005-0346255 Rilascio in data: 08.02.2006  
Protocollo: 6876/05;
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica n. 6882/05 -  
- intervento in Via Pellizzo n. 39 Suet - Pdc sanatoria -Manutenzione  
straordinaria - Domanda data: 30.12.2005 Protocollo: 2005-0346282.  
Rilascio in data: 13.04.2006 Protocollo: 6882/05.

\* \* \*

Lo stato di fatto è conforme a quanto riprodotto nella planimetria catastale. La copertura del terrazzo non è autorizzata e va smantellata. Il costo è valutato in 1.000,00 €.

\* \* \*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il secondo Piano degli Interventi ora vigente specifica che il nucleo condominiale alla quale

afferisce il condominio in esame ricade in una Zona Territoriale Omogenea consolidata, residenziale di completamento saturo - ZTO B5. Questa Zona territoriale comprende il territorio fra il Piovego e la stazione ferroviaria, a corona della città storica, caratterizzata da isolati a morfologia variabile totalmente edificati e con edifici a blocco plurifamiliari (art. 18 delle NTO). In questa ZTO sono ammesse le categorie funzionali residenziale, turistico-recettiva. Direzionale, commerciale con esclusione del commercio all'ingrosso, attività analoghe che non risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona (art. 6, art. 14 e art. 29 delle NTO).

\* \* \*

### STIMA DEL VALORE

\* \* \*

#### PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da osservatori del mercato Immobiliare, dalle proposte di vendita esposte dalle agenzie immobiliari e da Asta legale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, con riferimento al primo semestre del 2023, indica una forbice compresa fra 1.100 e 2.750 €/m<sup>2</sup>, attestandosi su valori che, come si vede nelle righe successive, comprendono quelli individuati dalle altre indagini.

tipo	Zona	valore mercato, €/m <sup>2</sup>	
		minimo	massimo
abitazioni civili - stato normale	D8 - dalla Stanga a Forcellini	1.300	1.750
abitazioni civili - stato ottimo		1.800	<b>2.750</b>
abitazioni civili - stato normale	C2 - dalla Stanga verso la stazione	<b>1.100</b>	1.500
abitazioni civili - stato ottimo		1.900	2.600

Questi valori supportano quelli esposti dalle agenzie immobiliari. Limitando l'indagine all'area compresa fra il fiume Piovego, Via Turazza e via Ariosto si individuano queste offerte sufficientemente simili al bene in esame.

Via	prezzo	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	piano	-10%
Pellizzo, 39	200.000	119	1.681	attico	1.513
Pellizzo	148.000	80	1.850	1°	1.665
Pellizzo, 39	330.000	150	2.200	3°	<b>1.980</b>

La riduzione del 10% è una previsione sugli esiti della contrattazione, come indica il Sondaggio sul mercato degli immobili residenziali coordinato dalla Banca d'Italia.

Dei tre immobili selezionati, quello più assonante è il terzo, sia per le rifiniture e sia per le dimensioni.

Le informazioni fornite da Astalegale in un solo caso riguardano una residenza nell'area di interesse e fa riferimento ad una aggiudicazione del 2018.

procedura	indirizzo	prezzo	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	note
125/2018	Via Pellizzo,39	122.000	78	<b>1.556</b>	piano 1

\* \* \*

Pertanto, considerando le caratteristiche dell'immobile in esame descritte nella relazione e nei suoi allegati e in particolare il **piano (attico con super-attico), la disponibilità di una terrazza, le opere di ammodernamento dell'involucro edilizio**, nonché l'andamento del mercato per immobili ubicati in questa area, gli esiti delle aste giudiziarie più recenti per immobili insistenti in questo comune e considerando le assunzioni che caratterizzano una vendita giudiziaria, appare corretto proporre un valore unitario medio pari a 1.900,00 €/m<sup>2</sup> che, ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, diventa pari a 1.615,00 €/m<sup>2</sup>.

\* \* \*

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dai documenti in possesso del CTU.

Tipologia	Superficie*, m <sup>2</sup>	coeff.	SC**, m <sup>2</sup>
Piano quinto - Abitazione	127,00	1,00	127,00
Piano quinto - Terrazze	34,00	0,25	8,50
Piano sesto - Abitazione	60,00	0,50	30,00
Piano sesto - Terrazza	106,00	0,25	26,50
Piano primo sottostrada - ripostiglio	4,00	0,25	1,00
Piano primo sottostrada - posto auto sub 93	10,00	0,25	2,50
Piano primo sottostrada - posto auto sub 63	10,00	0,25	2,50
<i>Totale superficie commerciale, m<sup>2</sup></i>			<i>198,00</i>

\* Superficie lorda arrotondata al metro quadro;

\*\* Superficie commerciale.

\* \* \*

### STIMA COMPENDIO

Superficie commerciale, m <sup>2</sup>	198
Valore unitario, €/m <sup>2</sup>	1.900,00
Valore, €	376.200,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica, €	1.000,00
Valore netto, €	375.200,00
Abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	15%
<b>Valore finale, €</b>	<b>318.920,00</b>

\* \* \*



con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si ha:

**Valore proposto a base d'asta lotto unico .....€.....318.000,00**

Diconsi **trecento diciottomila euro**.

\* \* \*

**Documenti allegati**

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali.
4. Atto di provenienza.
5. Elenco formalità aggiornato degli esecutati.

\* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, lì 16.10.2023

Il consulente tecnico  
(dott. Lorenzo Benvenuti)