

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.: N. 53/2024 R. Es. Ud. 23/10/2024 ore 09:10

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro:

GIUDICE Es.: **dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\* \* \*

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777, valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C., nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott. Giuseppe Giovanni Amenduni in data 19/03/2024, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 22/03/2024, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:



- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive,



ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



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

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato



in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

\*\*\*

### **ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 26/01/2024 Rep. N. 33** – U.N.E.P. del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) c.f. 80015080288 **TRASCritto** presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2024, R.G. n.7754 e R.P. n.5435**

venivano eseguiti i beni così identificati:

#### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

##### **Catasto FABBRICATI Comune di Padova (Pd)**

*Immobile 1*    *Fg. 61*            *Part. 116*        *sub. 10*

*Cat. A/2*    *Abitazioni di tipo civile*        *Cons. 5 vani*

*Via Dante di Nanni n. 32*                                *Piano 2*

*Immobile 2*    *Fg. 61*            *Part. 116*        *sub. 18*

*Cat. C/6*    *Autorimesse*                                *Cons. 10 m<sup>2</sup>*

*Via Dante di Nanni n. 32*                                *Piano 2*

**-Per il diritto:**

**- proprietà quota 1/2 ciascuno**



– unità negoziale n. 1

nei confronti di

[REDACTED]

nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED]

nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED]

nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Sezione D – Ulteriori informazioni

Si precisa che l'esecutata [REDACTED] oggi risulta censita come

[REDACTED] nata il [REDACTED]

\* \* \*

## RELAZIONE TECNICA

### ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

A) L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di PADOVA (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione,



verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;

- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **PADOVA (PD), in via Dante di Nanni n. 32 interno 10** in data 16/04/2024 alle ore 15:00, alla presenza degli esecutati;
- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;
- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un immobile condominiale, collocato in una zona periferica del comune di Padova, a confine con il comune di Ponte di Brenta, precisamente ubicata nel

**Comune di Padova (PD), in via Dante di Nanni n. 32 interno 10.**

Il bene pignorato è costituito da:

- *appartamento al piano secondo di un immobile condominiale, completo di garage al piano terra.*



L'immobile condominiale entro il quale si trova l'unità esecutata, si trova in una zona residenziale ai limiti del centro abitato del comune, in area tranquilla e nelle vicinanze dei servizi commerciali e pubblici.

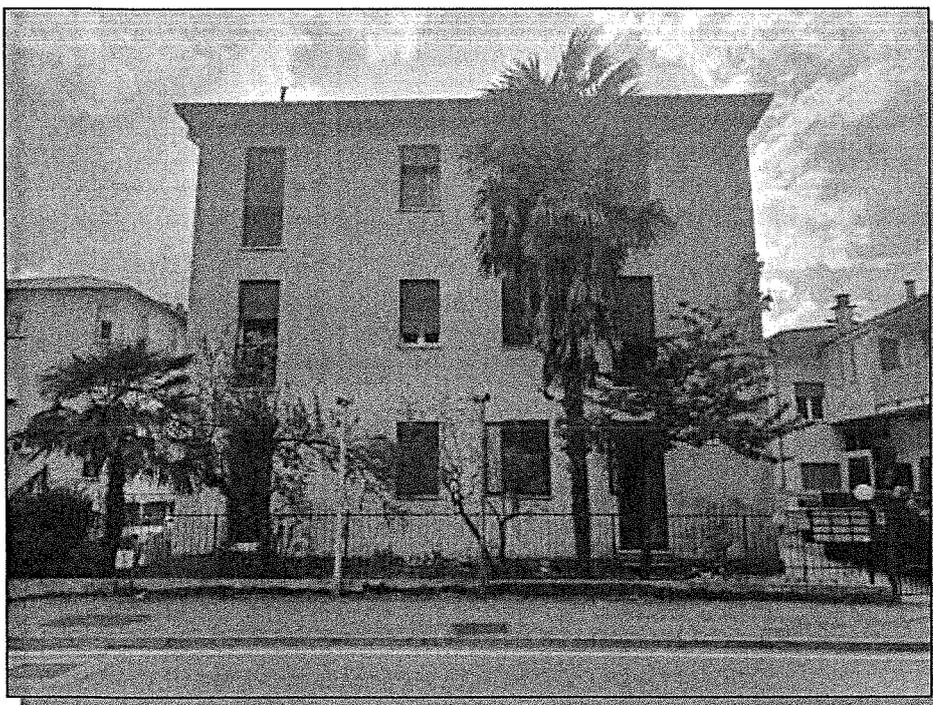
Collocato a circa cinque chilometri dal centro storico della città di Padova: raggiungibile percorrendo via Venezia in direzione di Vigonza, che cambia denominazione diventando via San Marco, in corrispondenza del complesso Net Center, quindi si prosegue fino ad una rotatoria dalla quale a destra, si accede nella via Dante di Nanni dove si trova l'immobile condominiale.

La via di accesso, a media percorrenza, non presenta comodi parcheggi per accedere all'unità.

Il fabbricato insiste su un lotto di forma regolare, identificato al

**C.T. del comune di PADOVA (Pd)**

**fig. 61 part. 116 di circa mq. 770,00**



*Veduta dalla via Dante de Nanni, del condominio entro cui si trova l'unità residenziale pignorata.*



**L'accesso all'immobile condominiale** avviene dalla pubblica via Dante de Nanni, tramite un cancello pedonale ed uno carrabile separati, che conducono al cortile condominiale; una porzione di cortile condominiale, accessibile dalla pubblica via, è destinata ad isola ecologica.

I confini del lotto risultano ben delimitati: lungo il fronte Nord, verso la pubblica via, è presente una ringhiera metallica su muretto in calcestruzzo; lungo il confine Ovest troviamo il muro in calcestruzzo del fabbricato edificato a confine di altra proprietà; e a sud ed est una rete plastificata sostenuta da stanti metallici infissi su muretta in calcestruzzo.

L'area esterna è in parte asfaltata precisamente in corrispondenza dell'accesso carrabile lungo il confine Est e dell'area di manovra a Sud e per una porzione ad Ovest. In corrispondenza dell'accesso pedonale presenta pavimentazione in parte con betonelle ed in parte a verde e ghiaino.

L'accesso pedonale risulta rialzato rispetto all'area carrabile, tale dislivello viene superato dalla presenza di una scala esterna collocata lungo il fronte Ovest.

L'immobile condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra, sfalsati: nella porzione a Nord, verso il fonte stradale, troviamo tutte unità abitative, mentre a Sud al piano terra/seminterrato, si sviluppano le cantine e i garage, oltre a tre piani abitativi sovrastanti.

L'immobile si presenta intonacato esternamente in tinta tenue, ammalorata in alcuni punti, specialmente a Nord, copertura a falde, lattonerie e avvolgibili color testa di moro come le ringhiere metalliche a protezione dei poggiali a servizio delle unità abitative ed i portoni delle autorimesse.



Lungo il lato Ovest dell'immobile condominiale, in posizione centrale, trova spazio l'ingresso comune con il vano scale per l'accesso ai piani.

Il fabbricato, agibile dal 1962 si trova complessivamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:**

**C.F.:** Comune di PADOVA (Pd)

**Fg. 61 part. 116 sub. 10 – appartamento**

**Fg. 61 part. 116 sub. 18 – garage**

**L'appartamento oggetto della presente valutazione si trova al piano secondo, con accesso dal vano scale condominiale.**

Internamente l'appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso che si apre su tutti i vani dell'appartamento: vano soggiorno, una cucina di piccole dimensioni in vano separato, due camere da letto di cui una matrimoniale ed un bagno finestrato; a servizio dell'unità troviamo un poggiolo accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'appartamento presenta l'impianto di riscaldamento staccato; è presente solo l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico posizionato nel poggiolo, mentre il riscaldamento dell'appartamento è effettuato tramite una stufa posizionata nel corridoio. Sono presenti degli split per il condizionamento dei locali.

Le stanze presentano i muri con evidenti tracce di umidità e muffe; a tal proposito il proprietario riferisce che tali problematiche sono in parte riconducibili ad un'infiltrazione dalla copertura ad oggi ripristinata, in parte dovute all'assenza di isolamento nelle pareti ed all'orientamento.



La manutenzione dell'unità è tutto sommato, sufficiente: l'unità è stata in parte rinnovata, il bagno è di recente ristrutturazione, anche se nel soffitto e alle pareti sono visibili gli effetti della sopra descritta perdita. Sono inoltre state rinnovate le pavimentazioni della quasi totalità dell'unità, così come l'impianto elettrico.

Il **garage** al piano terra si presenta in vano unico, dotato di illuminazione interna e protetto da un portone metallico scorrevole, in scarso stato manutentivo.

Alla data del sopralluogo l'unità complessivamente, risulta in sufficiente stato di conservazione, presenta pavimentazioni per la zona giorno tipo palladiana, e per la zona notte listelli di legno di recente sostituiti. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica per il bagno.

Le pareti presentano muffe ed infiltrazioni localizzate, gli infissi sono in buono stato dotati di vetro camera.

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, fatta eccezione per la presenza di una seconda apertura finestrata nella camera da letto matrimoniale, realizzata lungo il fronte Nord e ripetuta nell'intero immobile condominiale, tuttavia regolarmente censite.

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e calcolare i relativi costi, considerata anche la presenza degli abusi rilevati in tutto l'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche prospettiche.



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

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE CONDOMINIALE:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: sufficienti;
- Solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni sufficienti;
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: sufficienti;
- Scala condominiale: condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello comune: metallico ad apertura manuale;
- Infissi esterni: avvolgibili – condizioni: scarse;  
finestre in legno con vetro camera – condizioni buone;  
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno –condizioni sufficienti;
- Manto di copertura: non visibile;
- Pareti esterne Tinteggiatura– condizioni: sufficienti;
- Pavimentazione esterna Asfalto, betonelle – condizioni sufficienti;
- Pavimentazione Interna: pavimentazioni varie – in condizioni sufficienti;
- Rivestimento: rivestimento in ceramica in cucine e nei bagni – condizioni buone;

Impianti:

- Video Citofono assente;
- Gas: fornitura comunale;
- Elettrico: con linee incassate in parte – condizioni buone;
- Fognatura: alla rete pubblica;
- Idrico: Acquedotto – condizioni buone;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori,



doccia, lavabo e sanitari in ceramica di colore bianco  
del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale –  
condizioni: buone;

-Termico: riscaldamento assente – condizioni: scarse;

-Condizionamento: presenti split;

-Antifurto: ---

-Altri accessori ---

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

**- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)**

Fg.	Part	Sub	Z. C.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
61	116	10	2	A/2	3	5 vani	Tot.: m <sup>2</sup> 74 Tot. escluse aree scop.: 73 m <sup>2</sup>	€ 787,60	Via Dante di Nanni n. 32 Piano 2
61	116	18	2	C/6	5	12 m <sup>2</sup>	Tot.: 13 m <sup>2</sup>	€ 39,66	Via Dante di Nanni n. 32 Piano T

**INTESTATO:**

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti on.re
██████████ ██████████ ██████████ nato in ██████████ ██████████ il ██████████	████████████████████	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ████████████████████
██████████ ██████████ ██████████ nata ██████████ ██████████ il ██████████	████████████████████	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ████████████████████

Gli immobili risultano eretti su area identificata al:

**- C.T. - COMUNE DI PADOVA(Pd)**

Fg.	Part	sub	Porz.	Qualità Cl.	Consist.	Deduz	Reddito



					<i>ha are ca</i>		<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
61	116			<i>Ente Urbano</i>	00 07 70			

**N.B.** La scrivente segnala che la sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] risulta attualmente censita come  
 [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

**- CONFINI**

**- PARTICELLA N.116 del foglio 61 (ENTE URBANO):**

NORD: Pubblica via Dante di Nanni;  
 OVEST: Altra proprietà – foglio 61 part. 342;  
 SUD: Altra proprietà – foglio 61 part. 117;  
 EST: Altra proprietà – foglio 61 part. 118, 119;

**- ABITAZIONE Fg. 61 Part. 116 subalterno 10:**

NORD: Stacco su scoperto comune;  
 OVEST: Altra unità abitativa, altra proprietà;  
 SUD: Altra unità abitativa, altra proprietà – vano scale condominiale;  
 EST: Stacco su scoperto comune;

**- GARAGE Fg. 61 Part. 116 subalterno 18:**

NORD: Altra unità abitativa, altra proprietà;  
 OVEST: Altra unità abitativa, altra proprietà;  
 SUD: Scoperto comune;  
 EST: Altra unità abitativa, altra proprietà.



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

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

**c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE**

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

*Fg. 61 part. 116 sub. 10*

*Fg. 61 part. 116 sub. 18*

situati in via Dante di Nanni, costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

*Fg. 61 part. 116*

risultano di proprietà degli esecutati [REDACTED] nato il

[REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

(N.B.: la sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] risulta attualmente censita come [REDACTED] il

[REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED] T.)

in forza di

**Atto di Compravendita** del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **registrato** a Padova 2 il giorno



18/05/2009 al n. 9157 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la s [REDACTED] nata [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] cedevano ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED], che in quote uguali ed indivise acquistavano la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova Sezione D foglio 2 particella 321 sub. 10 e sub. 18.

La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, tra le quali in particolare l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale, le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

**n.b:** La scrivente evidenzia che a seguito

Variazione identificativi per Bonifica identificativo catastale del 13/12/2013 pratica n. PD0442821, veniva eliminata la sezione per allineamento mappe e identificati i beni come da attuale identificativo catastale.

*(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)*

La provenienza della proprietà eseguita si evince dalla seguente cronistoria:

- con **Atto di Compravendita del notaio Salemi Alfio del 15/04/1981 rep. n.**



**10838/1952**, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Padova in data 14/05/1981 al n. di R.G. 8724 e R.P. n. 7356 con il quale il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] vendeva la sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- **Atto di Compravendita** del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **registrato** a Padova 2 il giorno 18/05/2009 al n. 9157 serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] cedevano ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED], che in quote uguali ed indivise acquistavano la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova Sezione D foglio 2 particella 321 sub. 10 e sub. 18.

**N.B.: Si segnala** che i soggetti venditori nell' Atto di Compravendita del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep. n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare in



data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui i sig.ri esegutati  
diventavano proprietari dei beni oggetto di procedura, risultano essere il sig.  
[REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzati,  
**tuttavia,**  
nell'atto di provenienza precedente Atto di Compravendita del notaio Salemi  
Alfio del 15/04/1981 rep. n. 10838/1952, **trascritto** presso l'ufficio provinciale  
di pubblicità immobiliare di Padova in data 14/05/1981 al n. di R.G. 8724 e R.P.  
n. 7356, come richiamato nel prospetto riepilogativo e nell'atto del notaio  
Agostini stesso, l'unico acquirente risultava essere il sig. [REDACTED], non vi  
è alcun riferimento alla sig.ra [REDACTED].

\*\*\*

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via Dante di Nanni  
n.32 interno 10 del comune di Padova (PD) risulta  
**attualmente OCCUPATA,**  
dal proprietario esegutati sig. [REDACTED]  
e dalla sig.ra non esegutata [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]  
[REDACTED] c.f. [REDACTED]  
come evidenziato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia  
rilasciato all'ufficio anagrafe del comune di Padova.  
*(Vedasi all.06-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)*  
La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive  
dell'immobile, procedere alla vendita in un unico lotto.







nata il 1 [REDACTED] 5 in [REDACTED] f. [REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di ½

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO** del 26/01/2024 Rep. N. 33 – pubblico

ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) – c.f.

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

**Unità negoziale n. 1**

*-Immobilabile 1* **Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)**

*Fg. 61* *Part. 116* *Sub. 10* *cat. A2*

*Cons. 5 vani* *Via Dante di Nanni n. 32* *Piano 2*

*-Immobilabile 2* **Catasto Fabbricati Comune di PADOVA (Pd)**

*Fg. 61* *Part. 116* *Sub. 18* *cat. C6*

*Cons. 12 m<sup>2</sup>* *Via Dante di Nanni n. 32* *Piano T*

*Sezione D – Ulteriori informazioni*

Si precisa che l'esecutata [REDACTED] oggi risulta censita come

[REDACTED].

**Non si ravvisano vincoli di natura particolare.**

**f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd),

secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso quanto segue:

l'immobile sorge in Zona B2 Residenziale di completamento a medio-bassa densità

(rif. art. 18 delle NTO)

Considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio e dell'unità oggetto di



esecuzione si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti.

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

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PADOVA (Pd) è emerso che l'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **LICENZA N. 1773/61 prot. 44124 del 12/12/1961** per la costruzione di casa economica;
- **PERMESSO DI VARIANTE PROG. 1773/61, Reg. n. 1773/61, prot. n. 5897 del 20/03/1962;**
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ prot. n. 31330 reg. n. 609/62 del 27/10/1962.**

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

### g) DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

L'unità abitativa ed il garage individuati al

- C.F. – COMUNE DI PADOVA (Pd)

*Fg. 61 part. 116 sub. 10*

*Fg. 61 part. 116 sub. 18*

situati in via Dante di Nanni, costituenti parte del fabbricato condominiale eretto sui terreni identificati,

- C.T. – COMUNE DI PADOVA (Pd)



Eg. 61 part. 116

risultano di proprietà degli esecutati [REDACTED] nato [REDACTED]  
 [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
 (N.B.: la sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il 1 [REDACTED] c.f.  
 [REDACTED] risulta attualmente censita come [REDACTED] nata il  
 [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED])

in forza di

**Atto di Compravendita** del notaio Roberto Agostini di Padova (PD) rep.  
 n. 48.166 racc. n. 13.104 del 13/05/2009, **registrato** a Padova 2 il giorno  
 18/05/2009 al n. 9157 serie 1T, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione  
 provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità  
 immobiliare in data 18/05/2009, R.G. 18313, R.P. 10537, con cui il sig. [REDACTED]  
 [REDACTED] o nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la sig.ra  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] 2 c.f. [REDACTED]  
 cedevano ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f.  
 [REDACTED] C, che in quote uguali ed indivise acquistavano la piena ed  
 esclusiva proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati  
 del Comune di Padova Sezione D foglio 2 particella 321 sub. 10 e sub. 18.

La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti alle parti comuni ed  
 indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, tra



le quali in particolare l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale, le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

**n.b:** La scrivente evidenzia che a seguito

Variazione identificativi per Bonifica identificativo catastale del 13/12/2013 pratica n. PD0442821, veniva eliminata la sezione per allineamento mappe e identificati i beni come da attuale identificativo catastale.

*(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Provenienza)*

#### **h) OPERE ABUSIVE**

I beni oggetto di pignoramento risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio,

fatta eccezione per la presenza di una seconda apertura finestrata nella camera da letto matrimoniale, lungo il fronte Nord, la cui presenza si trova nell'intero immobile condominiale e regolarmente accatastata.

*(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)*

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerata anche la coerenza degli abusi rilevati rispetto al resto dell'immobile condominiale, la scrivente ritiene si debba procedere con la regolarizzazione delle opere abusive.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni per le modifiche prospettiche

Si procede con il calcolo delle sanzioni comunali per la sanatoria e dei vari costi da sostenere al fine di regolarizzare l'immobile:



ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE					
			Sanzione per modifiche		€ 1 032,00
					+
			diritti di segreteria scia in sanatoria		€ 300,00
					+
			presentazione pratica di sanatoria		€ 4 000,00
					=
<b>TOTALE SANZIONI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA</b>					<b>€ 5.332,00</b>

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:

circa € 5.000,00 (*EuroCinqueMila/00*) esclusi oneri di legge

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

**n.b.:** la valutazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verrà effettuata dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto descritto.

**REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti.

**i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Le spese condominiali di gestione del complesso sono le seguenti:

(vedasi allegato n. 09 – rendiconto dell'amministratore di condominio)

- Spese a consuntivo dell'esercizio a carico dell'unità

€ 2.826,28      esercizio 2021-2022

€ 593,55      esercizio 2022-2023



Le spese di gestione ancora da saldare ad oggi, a carico dell'attuale esecutato, considerati i rendiconti ricevuti dall'amministratore condominiale ammontano a

circa € 9.144,31 (Euro NoveMilaCentoQuarantaQuattro/31)

*che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.*

Ad oggi non sono stati deliberati interventi condominiali straordinari.

#### **D) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

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

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

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

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la



luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

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

### 1) Appartamento al piano secondo

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Appartamento piano 2	mq	74,60	1	74,60
Poggiolo piano 1	mq	5,2	0,3	1,56
pertinenze condominiali			2%	1,52
<b>TOTALE</b>				<b>77,68</b>

### 2) Autorimessa piano terra

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Autorimessa	mq	12,25	0,5	6,13
pertinenze condominiali			2%	0,12
<b>TOTALE</b>				<b>6,25</b>
<b>Valutazione</b>				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€ 2 800,00		€ 235 005,96

### **VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA**

**€ 235 005,96**

#### **A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:**

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€	<b>35 250,89</b>
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione – vetustà oltre 45 anni	0,7	-€	<b>70 501,79</b>
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (scarso)	15%	-€	<b>35 250,89</b>
Spese condominiali insolute		-€	<b>9 144,31</b>



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)	-€	5 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)	€	-
<b>VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO</b>		
	€	79 858,07

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE  
STIMATO ALLO STATO ATTUALE**

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

**Fg. 61 mapp. 116 sub. 10**

**Fg. 61 mapp. 116 sub. 18**

**Arr. € 80.000,00**

(EuroOttantaMila/00)

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

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

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile ad oggi viene riscaldato tramite alcune stufe, l'acqua



calda sanitaria con boiler, finestre in legno con vetro camera, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica F**.

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

\* \* \*

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Padova  
Fg. 61 part. 116;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Padova Fg. 61 part. 116 sub. 10 e sub. 18;
- 3) Licenza n. 1773/61 prot. 44124 del 12/12/1961; permesso di variante prog. 1773/61, reg. N. 1773/61, prot. N. 5897 del 20/03/1962; autorizzazione di abitabilità prot. N. 31330 reg. N. 609/62 del 27/10/1962;
- 4) Estratto del Piano degli interventi;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Certificato di residenza e stato famiglia;
- 7) Diffornità grafiche rilevate;
- 8) Ispezione ipotecaria esecutato;
- 9) Documentazione amministratore;
- 10) Documentazione fotografica.

*Monselice, li 20/09/2024*

Il CTU

*Arch. Teresa Carturan*



rif. Es.imm. 53/2024 Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED] +1

Da **Namirial S.p.A.** <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A **teresa.carturan@archiworldpec.it** <teresa.carturan@archiworldpec.it>

Data venerdì 20 settembre 2024 - 16:39

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/09/2024 alle ore 16:39:07 (+0200) il messaggio  
"rif. Es.imm. 53/2024 Intesa San Paolo s.p.a. contro ~~Dimitri D'Amico~~" proveniente da  
"teresa.carturan@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a "francesca.salvador@ordineavvocatipadova.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec210312.20240920163904.75984.359.1.54@pec.aruba.it

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s



**rif. Es.imm. 53/2024 Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED] +1**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** [teresa.carturan@archiworldpec.it](mailto:teresa.carturan@archiworldpec.it) <teresa.carturan@archiworldpec.it>  
**Data** venerdì 20 settembre 2024 - 16:48

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 20/09/2024 alle ore 16:48:31 (+0200) il messaggio "rif. Es.imm. 53/2024 Intesa San Paolo s.p.a. contro ~~[REDACTED]~~ +1" proveniente da "teresa.carturan@archiworldpec.it" ed indirizzato a "alessandra.calogero@servicepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec210312.20240920164830.69914.873.1.56@pec.aruba.it

---

-  daticert.xml
-  postacert.eml
-  smime.p7s





**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.: N. 53/2024 R. Es. Ud. 23/10/2024 ore 09:10

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro:

████████████████████████████████████████

GIUDICE Es.: **dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\* \* \*

Il sottoscritto Dumitru Danut Antonachi

conferma di aver ricevuto tramite mail in data 20/09/2024

copia dell'elaborato peritale del CTU.

Cordiali saluti

FIRME



