

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare n. 162/2025 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Rossi**

**Promossa da**

**Contro**



ARUBAPEC

**Prossima Udienza: 24/02/2026**

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'Albo CTU dell'Intestato Tribunale al n. 117.



## Relazione Tecnica Peritale di Stima

### INDICE della Relazione:

|  |         |
|--|---------|
| <u>PREMESSA</u>  | pag. 3  |
| <u>INTRODUZIONE</u>  | pag. 3  |
| ▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.  | pag. 3  |
| ▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI  | pag. 3  |
| <u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>   | pag. 4  |
| ▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita   | pag. 4  |
| ▪ Identificativi catastali Attuali   | pag. 4  |
| ▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni   | pag. 5  |
| ▪ Confini  | pag. 5  |
| ▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità  | pag. 6  |
| ▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita   | pag. 7  |
| ▪ Descrizione dei beni allo stato attuale  | pag. 7  |
| ▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)   | pag. 13 |
| ▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)  | pag. 14 |
| ▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.) | pag. 15 |
| ▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)   | pag. 15 |
| ▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)   | pag. 16 |
| ▪ STIMA del valore del Lotto Unico   | pag. 17 |
| INDICE degli allegati - Note   | pag. 19 |



## **PREMESSA**

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data 08/09/2025 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I<sup>a</sup> sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

## **INTRODUZIONE**

### **ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza:

**Atto di Compravendita**, Notaio Pecorelli Giacomo di Treviso (TV), Rep. n. 84838/22692 del 23/03/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 03/04/2009 ai nn. R.g./R.p. 12360/7077.

Copia del suddetto Atto viene qui allegata.

### **COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente perito veniva contattata mezzo email del 16/09/2025 dal dott. Enrico Poletto, in vece del Custode giudiziario nominato Notaio dott. Enrico Zecchinato Gallo, il quale comunicava la possibilità di dare inizio alle operazioni peritali, il nominativo ed i contatti di riferimento (dell'affittuario degli immobili) per concordare il sopralluogo peritale. Il Perito, preso contatto, si accordava per eseguire la visita peritale presso gli immobili pignorati siti in **35010 San Giorgio in Bosco (PD) , Via Vivaldi n. 80/2**, per il giorno **14 ottobre 2025 alle ore 11.00**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del marito dell'affittuaria signora \_\_\_\_\_ ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguiva riprese fotografiche ed alcune verifiche metriche; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.



## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita**

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 3616 del 20/06/2025, emesso da UNEP TRIBUNALE DI PADOVA, trascritto presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. l'08/07/2025 ai nn. R.g./R.p. 26604/18586, a Favore di \_\_\_\_\_ Contro \_\_\_\_\_

**i beni sono individuati come segue:**

*"immobili di proprietà esclusiva di*

*ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza siti in Comune di San Giorgio in Bosco (PD), Via A. Vivaldi e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:*

*foglio 19, part. 446, sub. 8, A/2, vani 5,5;*

*foglio 19, part. 446, sub. 18, C/6, 14 mq il tutto salvo errori e come meglio in fatto;"*

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sugli immobili suddetti. Nell'Istanza di Vendita del 30/07/2025 si chiede *"che la S.V. Ill.ma voglia disporre la vendita degli immobili di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ : immobili che vengono descritti come nell'Atto di Pignoramento.*

### **Identificativi catastali Attuali**

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

**Catasto Fabbricati:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)** , Foglio **19** - mappale **446 sub. 8:** Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq - Rendita Euro 511,29 - Indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI Piano 1; **derivante** tramite VARIAZIONE del 26/08/1991 CLASSAMENTO n. 50190.26/1991 da: Tipo P, Anno 1984, Protocollo 20195, Categoria A00 a sua volta derivante da COSTITUZIONE in atti dal 12/11/1990 n. 20195/1984.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)** , Foglio **19** - mappale **446 sub. 18:** Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 2 - Consistenza 14 mq - Superficie Catastale Totale 14 mq - Rendita Euro 28,92 - Indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI Piano S1; **derivante** tramite VARIAZIONE del 26/08/1991 CLASSAMENTO n. 50190.16/1991 da:



Tipo P, Anno 1984, Protocollo 20204, Categoria COO a sua volta derivante da COSTITUZIONE in atti dal 12/11/1990 n. 20204/1984.

L'attuale intestazione catastale delle suddette unità immobiliari risulta essere:

### **Proprietà 1/1 a**

Detti immobili fanno parte di un fabbricato condominiale (a destinazione residenziale-commerciale) edificato sul terreno censito:

**Catasto Terreni:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)**, Foglio **19** - mappale **446**,

Ente Urbano, Superficie 13 are, 48 ca, derivante tramite FRAZIONAMENTO del 24/09/2009 Pratica n. PD0313083 (n. 313083.1/2009) da Fg. **19**, mapp. **446** EU di are 15.03, a sua volta derivante per TIPO MAPPALÉ del 05/05/1998 in atti dal 15/10/1998 (n. 4065.507/1984) da Fg. 19, mapp. 446 SEMIN ARBOR classe 1 di are 09.30 che deriva tramite Variazione del 31/12/1980 (n. 2) da Fg. 19, mapp. 446 SEMIN ARBOR classe 1 di are 06.20 che deriva tramite FRAZIONAMENTO del 31/12/1976 in atti dal 06/11/1978 (n. 339) da Fg. 19, mapp. 235 SEMIN ARBOR classe 1 di are 19.50 a sua volta derivante per FRAZIONAMENTO del 15/01/1971 in atti dal 26/04/1975 (n. 82) da Fg. 19, mapp. 235 SEMIN ARBOR classe 1 di are 20.80, così da Impianto meccanografico del 29/03/1972.

### **Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni**

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 07/10/2025).

La presente procedura colpisce:

L'**Intera Piena Proprietà** di un **Appartamento al Piano Primo** (mapp. 446 sub. 8) e di un **Garage al Piano Interrato** (mapp. 446 sub. 18), facenti parte del fabbricato condominiale a destinazione residenziale-commerciale denominato "*Condominio Elios*", siti in **35010 San Giorgio in Bosco (PD)**, aventi accesso dal **civico n. 80/2 di via Vivaldi**; nonché la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui Appartamento e Garage fanno parte (ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e ai sensi dell'esistente Regolamento di Condominio).

### **Confini**

Gli immobili **confinano catastalmente:**



**Catasto Terreni:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)**, Foglio **19** - mappale **446**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale di cui gli immobili in oggetto fanno parte, confina: a nord con mapp. 988 e 991 di proprietà Comunale e con piccolissimo mapp. 987 di proprietà dell'esecutato, costituenti un tratto di via Vivaldi; ad est con cortile recintato di cui al mapp. 1188 di altra proprietà ove è in fase di costruzione un fabbricato residenziale; a sud con mapp. 529 e con mapp. 697 ove sono eretti fabbricati condominiali a blocco; ad ovest con mapp. 447 ove insiste un fabbricato condominiale residenziale.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)**, Foglio **19** - mappale **446 sub. 8**: Appartamento al piano primo, porzione nord-est del citato fabbricato condominiale, prospetta a nord, est e in parte a sud, tramite muro perimetrale (e poggolo a nord e ad est), su scoperto condominiale; a sud confina anche con unità abitativa di altra proprietà; ad ovest confina con corridoio e vano-scala comune e con unità simile di altra proprietà; superiormente si trova un'altra abitazione simile, inferiormente unità commerciali (negozi) di altre ditte.

**Catasto Fabbricati:** Comune di **San Giorgio in Bosco (PD)**, Foglio **19** - mappale **446 sub. 18**: Garage al piano interrato facente parte dell'autorimessa condominiale, ubicato in fila ad altri verso sud, il terzo da est, confina: a nord con vano-scala/ascensore condominiale; ad est con unità simile; ad ovest con corridoio condominiale; a sud con corsia coperta di manovra in comune; superiormente con negozio.

#### **Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità**

I beni pignorati fanno parte del fabbricato residenziale-commerciale denominato "*Condominio Elios*", sito a **San Giorgio in Bosco (PD) in via A. Vivaldi n. 80** e seguenti; più precisamente i beni hanno accesso dall'ingresso comune distinto dal **civico n. 80, int. 2** (altri nn. civici per negozi al piano terra).

Via A. Vivaldi è una strada comunale perlopiù residenziale, laterale est della SS47 della Valsugana (che collega, da sud verso nord, Padova e Trento), lungo la quale affacciano, oltre ad abitazioni, anche alcune piccole attività commerciali; si presenta asfaltata, ad un solo senso di marcia, con marciapiede ambo i lati, dotata di illuminazione, sotto-servizi, aiuole verdi e parcheggi pubblici. Gli immobili in oggetto distano circa mezzo Km dal centro di San Giorgio in Bosco ovvero dalla sede Municipale e dalla Chiesa di San Giorgio



Martire; entro lo stesso raggio di distanza dai beni sono ubicati i principali servizi ed urbanizzazioni; in via Vivaldi, vicinissima ai beni, si trova la palestra comunale.

L'area di pertinenza del suddetto edificio condominiale, mapp. 446, ha forma pressoché rettangolare; l'edificio stesso ha impianto di base formato dall'unione di due rettangoli leggermente traslati l'uno rispetto all'altro e sviluppo su tre piani fuori terra ed uno interrato adibito, in parte, ad autorimessa; è posizionato all'incirca al centro del mappale, interamente circondato dallo scoperto condominiale. Quest'ultimo è caratterizzato a nord, lungo il fronte strada (via Vivaldi), da posti auto ad uso pubblico, aiuole verdi e percorsi pedonali aperti al pubblico; ad est da corsia, rampa carrabile ed ulteriore area scoperta di manovra che consentono l'accesso all'autorimessa del piano interrato; a sud è pavimentato con lastre prefabbricate rifinite in ghiaia e ad ovest è sistemato a giardino con percorsi pedonali. Lo scoperto condominiale è recintato sui tre lati est, sud, ovest, escluso quello nord verso strada.

Le unità immobiliari pignorate, appartamento al piano primo e garage al piano interrato, hanno entrambe accesso pedonale dal suddetto ingresso/vano-scala-ascensore condominiale, posto ad ovest dell'edificio, raggiungibile da via Vivaldi e contraddistinto dal civico n. 80; la corsia con rampa carrabile ed area di manovra a cielo aperto, ubicata ad est, consente accesso carraio diretto all'autorimessa interrata, e dunque al garage in oggetto, senza interposti cancelli condominiali.

### **Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita**

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il CTU ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

### **Descrizione dei beni allo stato attuale**

Il **Fabbricato condominiale** a destinazione residenziale e commerciale di cui gli immobili pignorati fanno parte (foto da 1 a 8 e da 27 a 30) è stato costruito nella prima metà degli anni '80; è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica ai sensi del D.Lgs n. 34 del 2020 (Super-bonus 110%). Il Fabbricato è costituito dall'unione di due corpi di fabbrica a base rettangolare, leggermente traslati l'uno rispetto all'altro, che si elevano per tre piani fuori terra sormontati da tetto a due falde inclinate (con sottotetto non praticabile) e da un piano interrato che occupa, in proiezione, il sedime del fabbricato stesso e porzione sud sotto il cortile condominiale. Detto Piano interrato è caratterizzato a sud da un'autorimessa



composta da una fila di garage perimetrati privati, chiusi da portone metallico, che affacciano su area coperta di manovra comune, mentre più a nord da magazzini di unità commerciali; a questo piano vi sono, inoltre, due vani comuni: un locale contatori e un vano-scala con ascensore e corridoio. Al piano terra dell'edificio sono dislocate unità commerciali (tra cui: Parafarmacia, salone di parrucchiera, ditta di termoidraulica, negozio di fuochi d'artificio) e un vano d'ingresso/vano-scala-ascensore comune preceduto da loggiato: quest'ultimo a servizio dei due piani superiori dell'edificio ove sono ubicati appartamenti, quattro per piano, e dell'autorimessa interrata; l'autorimessa è accessibile anche tramite corsia e rampa carrabili condominiali site ad est.

L'edificio ha prospetti lineari con forometrie rettangolari, movimentati dai chiaroscuri creati da lunghe terrazze aggettanti e dalla sporgenza del tetto.

Strutturalmente è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio esternamente rivestite da pannelli in materiale isolante rifinito con intonaco e tinteggiatura a tinte tenui, rosa e grigio chiaro (recentemente installato); i solai sono in latero-cemento. Il tetto è a due falde inclinate, con sottotetto non praticabile, ha manto esterno in tegole di laterizio, pluviali, parzialmente inseriti nello strato di isolamento esterno, in lamiera metallica verniciata color grigio chiaro, comignoli in muratura; il tetto è stato oggetto di recente rifacimento con l'inserimento di materiale isolante tipo "poliuretano". Sul tetto sono installati pannelli di un recente (2023/2024) impianto solare-termico a servizio privato di ciascuna unità immobiliare del fabbricato e posati alcuni pannelli (o predisposta la futura installazione di quelli attualmente mancanti) di un altrettanto recente impianto fotovoltaico. I poggioli hanno parapetti costituiti da muretti intonacati e tinteggiati di colore grigio chiaro e sono pavimentati in piastrelle di medio formato e colore grigio chiaro. Finestre e porte-finestre del fabbricato sono protette esternamente da tapparelle in PVC di color marrone, salvo essere assenti alcune (poiché rimosse) dell'unità immobiliare abitativa oggetto della presente relazione. I garage dell'autorimessa interrata, tra i quali quello pignorato, hanno tutti proprio accesso carraio, da corsia di manovra comune, dotato di portone basculante in lamiera verniciata color marrone. La corsia di manovra comune è pavimentata in cemento liscio, è coperta da un solaio orizzontale dotato di lucernai. Il piano terra dell'edificio è impostato ad una quota altimetrica più alta rispetto a quella della strada tant'è che, per superare questo dislivello ed accedere ai negozi e all'entrata condominiale



ubicati a questo piano, vi sono marciapiedi preceduti da gradini o rampa. I negozi al piano terra hanno vetrine e porte d'ingresso vetrate, caratterizzate da telaio in alluminio nero; così anche un portoncino d'ingresso al vano scala condominiale.

Il cortile condominiale è perimetrato a sud, est ed ovest con muretti in cls con sovrastante rete metallica plastificata. Percorsi pedonali intorno all'edificio e loggiato d'ingresso condominiale sono in parte pavimentati in piastrelle o lasciati in massetto; la corsia e la rampa carrabili, lato est dello scoperto, sono pavimentate in cemento; le fasce a parcheggio verso via Vivaldi sono pavimentate in piastrelle cementizie; in corrispondenza di questi posti auto sono collocate un paio di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici: una condominiale ed una privata (entrambe alimentate da impianto fotovoltaico del fabbricato); è attualmente possibile l'eventuale installazione di ulteriori colonnine di ricarica, una per ogni unità del fabbricato. La porzione sud del cortile comune, in corrispondenza della sottostante corsia carrabile dell'autorimessa interrata, è caratterizzata da un lastricato in quadrotti prefabbricati di cemento finiti in ghiaino lavato dove, ad intervalli regolari, si succedono n. 7 lucernari orizzontali in vetro e/o piastrelle di vetro-cemento. Ad ovest lo scoperto di cui al mapp. 446 è perlopiù caratterizzato da zone a prato con piantati arbusti. Sotto il loggiato d'ingresso condominiale sono installate le cassette postali e la piastra campanelli degli appartamenti. Lo scoperto comune è dotato di illuminazione esterna tramite lampade/lampioncini. Il vano-scala/ascensore condominiale è pavimentato in piastrelle in graniglia tonalità beige, ha pareti interne tinteggiate di bianco, è dotato di illuminazione elettrica; le porte dell'ascensore sono di colore grigio con profili metallici. L'alimentazione delle luci condominiali (e anche di altri dispositivi elettrici come, ad esempio, ascensore e pompe di sollevamento acqua) avviene tramite il recente impianto fotovoltaico del fabbricato. Quest'ultimo impianto ha funzione sia condominiale che "privata": sono stati installati, però, i pannelli fotovoltaici solo di alcune fra le unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale, non di tutte: quelli dell'unità immobiliare oggetto di relazione non sono stati installati; per le unità mancanti esiste comunque la predisposizione impiantistica e quella per la posa dei pannelli.

Reti interrate fognarie/approvvigionamento idrico e sotto-servizi tecnologici comuni percorrono lo scoperto condominiale e si collegano alle reti pubbliche passanti su via



Vivaldi. Sul lato est del fabbricato sono ubicati i contatori del gas delle singole unità immobiliari che compongono lo stesso

L'**Appartamento (sub. 8)** (foto da 10 a 26) in oggetto, situato al **piano primo, angolo nord/est**, ha entrata, dal vano-scala/ascensore condominiale, chiusa da un portoncino in legno, con maniglia in ottone. L'Appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso di mq 7,25 comunicante con soggiorno di mq 20,00 con porta-finestra sul lato nord verso una terrazza di mq 6,30; cucina di mq 9,80 con finestra sul lato nord; bagno cieco di mq 3,25; disimpegno zona notte di mq 3,25; camera di mq 7,20 finestrata a sud; camera di mq 8,40 e camera matrimoniale di mq 14,44 ciascuna con porta-finestra sul lato est verso una lunga terrazza di mq 10,80; bagno di mq 5,25 finestrato ad est. L'**altezza interna** dell'appartamento è di **ml 2,70**.

Misure ed altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** dell'**Appartamento** al piano primo (**sub. 8**), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala condominiale, per metà quello delle pareti confinanti con altra unità/proprietà, è di **mq 91,50**, quella delle **terrazze**, compresi parapetti, è di **mq 18,60**.

L'Appartamento sub. 8 presenta le seguenti **finiture interne**:

- Pareti interne: muratura in blocchi di laterizio forato, intonacata e tinteggiata a tempera bianca; intonacati e tinteggiati di bianco anche i soffitti.
- Pavimenti e Rivestimenti interni: nella zona giorno e nel disimpegno della zona notte sono posate piastrelle ceramiche quadrate di tonalità marrone, mentre nelle camere da letto il pavimento è in parquet a listellini di legno; i battiscopa sono in legno. Nei bagni sono posate, sia a pavimento che a parete, piastrelle ceramiche: di colore "bianco sporco" nel bagno cieco, di colore rosa pallido in quello finestrato. La parete della zona cottura in cucina ha rivestimento in piastrelle ceramiche di colore chiaro. Le terrazze sono pavimentate in piastrelle di gres porcellanato di ampio formato, colore grigio chiaro.
- Serramenti interni (porte): in legno con maniglie metalliche color ottone, apertura ad anta (quella della cucina ha riquadro in vetro).



- Serramenti esterni (finestre, porte/finestre): apribili ad anta, con telaio in legno e vetro-camera di modesto spessore, maniglia metallica color ottone; le tapparelle in pvc a protezione delle le finestre, con alloggiamento "a scomparsa" nel muro, sono state rimosse ad eccezione di quella della camera da letto a sud-est.
- Soglie e davanzali: in marmo chiaro.

L'Appartamento è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche in ottone, pulsanti e prese in plastica; quadro elettrico vicino alla porta d'ingresso; accanto ad ogni finestra sono installate unità di ventilazione meccanica controllata (intervento correlate alla recente installazione del cappotto termico); sussiste campanello e citofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è installata dal 03/11/2023, una caldaia murale autonoma a condensazione, a combustibile GPL, marca "FERROLI", modello "BLUEHELIX PRO RRT 24 C"; la caldaia è stata oggetto di ultima manutenzione il 14/05/2024; I terminali corpi scaldanti sono termosifoni, con acqua quale fluido termovettore, in metallo verniciato di colore bianco, ad elementi verticali; termostato ambiente si trova in soggiorno accanto alla porta della cucina. La produzione di acqua calda sanitaria trova ausilio dal recente impianto solare termico a specifico uso privato (non condominiale) dell'appartamento (così anche per le altre unità immobiliare che compongono l'edificio). I bagni sono dotati di sanitari tradizionali in ceramica bianca (presente attacco per lavatrice nel bagno cieco).

Il **Garage al piano interrato (sub. 18)** (foto 31, 32) fa parte, in fila con altri, dell'autorimessa condominiale; discesa la rampa carrabile condominiale ed imboccata la corsia coperta di manovra comune, è il terzo. Ha pianta di forma rettangolare, misura internamente mq 14,00, ha un unico ingresso carraio a sud, dalla corsia di manovra, chiuso da portone basculante metallico verniciato di marrone; gli altri suoi lati sono ciechi. La sua **altezza interna** è di **ml 2,20**. Ha pareti interne e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco; la pavimentazione è in cemento liscio; è dotato di impianto di illuminazione elettrica (una lampada a parete).

Anche le sopra indicate misure ed altezza del garage sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in



oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** del **Garage** al piano interrato, conteggiato per intero lo spessore delle murature verso vani comuni, per metà quello della parete confinante con altra unità similare, è di **mq 17,00**.

Le finiture interne e le parti a vista degli impianti dell'Appartamento oggetto di relazione sono sostanzialmente le originarie dell'epoca di costruzione, primi anni '80, salvo essere stati recentemente installati (anni 2023/2024): nuova caldaia autonoma a condensazione, unità di ventilazione meccanica controllata (VMC), allacciamento ad impianto solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Alcune finiture sono mancanti o danneggiate, in particolare: mancano le tapparelle avvolgibili e relativi ingranaggi (esiste solo quella di una camera), è rotto il vetro della porta della cucina, le tinteggiature interne sono ovunque sporche, macchiate o annerite; non sono presenti, però, segni che lascino presagire problemi seri o strutturali. L'appartamento non è attualmente dotato di impianto fotovoltaico (previsto nell'ambito del progetto presentato per lavori di riqualificazione energetica dell'edificio condominiale ai sensi del D.Lgs. 34/2020); beneficia pro-quota dell'impianto fotovoltaico condominiale a servizio delle parti comuni del Condominio Elios.

Il Garage, considerata anche la sua destinazione d'uso, può dirsi in discrete condizioni; è attualmente utilizzato come deposito di oggetti e materiali di vario genere.

"Condominio Elios" è stato oggetto, come in precedenza indicato, di lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 34/2020, con accesso al "Superbonus" statale; ad oggi detti lavori sono conclusi in ampia parte (oltre il 60%) ma non totalmente, mancano ad esempio: la sostituzione di infissi e l'ultimazione di impianti fotovoltaici privati per alcuni appartamenti fra cui l'appartamento qui in oggetto, la posa di alcune pavimentazioni su camminamenti esterni condominiali, la rimozione di materiali di cantiere depositati nel cortile comune.

Sempre in ambito condominiale si evidenzia il cattivo stato di manutenzione del solaio orizzontale posto a sud quale copertura della corsia carrabile dell'autorimessa interrata, della relativa pavimentazione esterna in quadrotti cementizi finiti a sasso e dei relativi lucernai: il soffitto sopra la corsia carrabile dell'autorimessa interrata presenta vizi e danni da infiltrazione d'acqua, i lucernari sono danneggiati così come anche la



pavimentazione esterna in quadrotti; detto solaio condominiale necessita, nel suo insieme, di intervento di manutenzione straordinaria che è attualmente in fase di discussione e valutazione da parte del condominio.

### **Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)**

Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giorgio in Bosco (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che la costruzione del fabbricato condominiale di cui i beni in oggetto fanno parte è stata autorizzata tramite i seguenti provvedimenti:

**Concessione Edilizia n. 4/81 rilasciata** dal Comune di San Giorgio in Bosco (PD) il **07/01/1981** alla ditta proprietaria al tempo (signor \_\_\_\_\_), per lavori di *“Condominio composto da sei appartamenti e da due uffici privati”*;

**Concessione Edilizia n. 77/82 rilasciata** dal Comune di San Giorgio in Bosco (PD) il **10/09/1982** alla ditta proprietaria al tempo ( \_\_\_\_\_), per lavori di *“Fabbricato ad uso Abitazione e Negozi”*, alla quale è seguita:

**Concessione Edilizia n. 52/84 (in Variante) rilasciata** dal Comune di San Giorgio in Bosco (PD) il **07/07/1984** alla ditta proprietaria al tempo ( \_\_\_\_\_), per lavori di *“Variante in corso d'opera concessione n° 77.82”*.

In seguito a dette ultime due concessioni edilizie sono stati rilasciati i seguenti permessi di abitabilità/agibilità:

**Permesso di Abitabilità e Agibilità (Parziale)** in data **02/11/1984**, n. 77.82 e variante 52.84, relativo a *“appartamento piano primo a sud-est e negozio sud-est”*,

**Permesso di Abitabilità e Agibilità (Totale)** in data **29/01/1985**, n. 77.82 e 52.84.

Recentemente per Condominio Elios sono state presentate al Comune di San Giorgio in Bosco (PD):

**S.C.I.A. a Sanatoria** in data **22/11/2022, Prat. ed. n. 106/22**, presentata da Condominio Elios per la sanatoria di lievi difformità su parti comuni, quali: forometrie con dimensioni e posizionamento difformi, realizzazione canne fumarie, ripartizioni interne ad unità commerciale lato ovest piano terra. Detta SCIA, è stata propedeutica alla presentazione delle seguenti pratiche C.I.L.A.-S (Superbonus 110%) per manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica del fabbricato condominiale:

**C.I.L.A. Superbonus** (art. 119 D.L. 34/2020) in data **23/11/2022**, Prot. Gen. n. 17815;

**C.I.L.A. Superbonus** (art. 119 D.L. 34/2020) in data **25/11/2022**, Prot. Gen. n. 17958;



**C.I.L.A. Superbonus** (art. 119 D.L. 34/2020) in data **14/12/2023**, Prot. Gen. n. 20463.

Ad oggi non è stata presentata al Comune la comunicazione di Fine Lavori di cui alle suddette CILA; è stata presentata all'Ente Regionale preposto una Asseverazione di Stato Avanzamento Lavori almeno al 60%, del 22/02/2024.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **04/12/1984** che risultano essere le ultime in atti del Catasto. Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente riscontra che:

Lo stato attuale sia dell'Appartamento al piano primo (sub. 8) che del Garage al piano interrato (sub. 18) è conforme allo stato edilizio autorizzato, altresì conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali. Nella planimetria dell'ultimo progetto approvato è indicato un serramento (porta) tra soggiorno e disimpegno dell'appartamento in oggetto che, però, non è attualmente presente.

#### **Stato di possesso, occupazione (punto c.) , regime patrimoniale (punto d.)**

La Piena Intera Proprietà dei descritti Appartamento e Garage siti in San Giorgio in Bosco (PD) è pervenuta all'esecutato signor \_\_\_\_\_ tramite: Atto di Compravendita, Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), Rep. n. 84838/22692 del 23/03/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova - Territorio - S.P.I. il 03/04/2009 ai nn. R.g./R.p. 12360/7077, da potere del signor

Nell'Atto l'esecutato signor \_\_\_\_\_ dichiarava di essere "*celibe*".

L'Appartamento pignorato, Fg. 19 mapp. 446 sub. 8 cat. A/2, è occupato da terzi in virtù di:

**Contratto di Locazione Abitativa** (ai sensi della Legge 431/98), sottoscritto l'01/02/2019 e Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Vicenza l'08/02/2019 al n. 1381 serie 3T, in cui:

- il signor \_\_\_\_\_ è Locatore;
- la signora \_\_\_\_\_ è Conduttore;
- la durata è di 4 anni con rinnovo tacito di altri 4 anni in caso di mancato diniego del rinnovo stesso almeno sei mesi prima della scadenza.



- il Canone annuo pattuito è di € 3.600,00, più spese condominiali ed oneri accessori quantificati forfettariamente in € 720,00, da corrispondere in n. 12 uguali rate mensili di € 360,00 ciascuna. L'alloggio è stato locato arredato.

Copia del Contratto di Locazione viene qui allegata.

Considerati i contenuti del Contratto, le caratteristiche dell'immobile locato e della zona in cui è ubicato, valutate anche le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la locazione di abitazioni civili della zona stessa, il CTU ritiene che il canone pattuito possa considerarsi congruo.

**Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)**

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo gli "oneri" di natura condominiale elencati più avanti.

Dal punto di vista urbanistico, in base al **C.D.U.** rilasciato dal Comune di San Giorgio in Bosco (PD) il **18/11/2025** con n. **53/2025**, prot. n. 16534, che si allega e al quale si rimanda, la scrivente evidenzia che l'area su cui sorge il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte: Catasto Terreni, Comune di San Giorgio in Bosco (PD), Foglio 19, mapp. 446, ricade secondo Piano Interventi approvato e vigente: "Interamente in zona residenziale B/2" ove l'edificazione è disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

**Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)**

I beni in oggetto fanno parte del fabbricato condominiale denominato *"Condominio Elios"*; sono, dunque, interessati da spese condominiali annuali. Detto condominio è attualmente amministrato dallo Studio *"S.I.DEP. S.r.l.- Amministrazioni Condominiali e Immobiliari"* di Limena (PD), Piazzetta Cozzo n. 12, che, relativamente ai beni pignorati, forniva alla sottoscritta le seguenti informazioni sulle spese condominiali:

Spese condominiali aggiornate al 24/10/2025:

- le spese condominiali ordinarie annuali preventivate ed approvate per il corrente anno d'esercizio 2025 (dall'01/01/2025 al 31/12/2025) relativamente alla proprietà ammontano ad € 1.031,33, NON pagate; quelle per il precedente anno d'esercizio 2024, relativamente alla proprietà ammontavano ad € 840,28, NON pagate, sussistendo, inoltre, un antecedente saldo negativo di € 9.965,96.



- in base a tabella approvata di bilancio preventivo 2025, inviata dal suddetto amministratore, il totale spese condominiali ordinarie a carico dell'esecutato signor risulta essere di € 11.714,09, non pagati.

Non sussistono ad oggi spese condominiali straordinarie già deliberate, ma potrebbero essere prossime alcune relative, in particolare, al rifacimento di pavimentazioni esterne e alla manutenzione straordinaria del solaio a sud sopra la corsia di manovra interrata. Con assemblea ordinaria del 27/03/2025 veniva deliberato ed approvato di procedere con pignoramento immobiliare nei confronti di \_\_\_\_\_ affidando incarico all'avv. \_\_\_\_\_, stanziando un acconto di € 2.500,00 da ripartire per millesimi ed inserire nel bilancio preventivo 2025, stimando un costo totale sull'ordine di € 5/6.000,00.

è intervenuto quale creditore nel presente procedimento esecutivo, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso da Giudice di Pace il 10/05/2021 con rep. 4492

(Ipoteca Giudiziale Iscritta a Padova il 14/02/2023, ai nn. 5006/798, a Favore del

\_\_\_\_\_ stesso, contro l'esecutato signor \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili oggetto di relazione).

### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)**

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 12/11/2025**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

**ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 12361/2563 del 03/04/2009 di Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo concesso con atto del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), Rep. n. 84839/22693 del 23/03/2009, a Favore di \_\_\_\_\_ per importo capitale di € 170.000,00 e importo totale di € 306.000,00 (durata 20 anni), per il diritto di 1/1 di Proprietà, Contro \_\_\_\_\_ per il diritto di 1/1 di Proprietà; *Debitore non datore di ipoteca:* grava su: C.F. di San Giorgio in Bosco (PD), Fg. 19 – mapp. 446 sub. 8 e mapp. 446 sub. 18, ovvero gli immobili oggetto di procedura esecutiva e della presente relazione.



**ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 5006/798 del 14/02/2023 di Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Giudice di Pace con Rep. n. 4492 del 10/05/2021, a Favore di

per importo capitale di € 4.167,15 e importo totale di € 7.050,00, per il diritto di 1/1 di Proprietà, Contro

per il diritto di 1/1 di Proprietà; grava su: C.F. di San Giorgio in Bosco (PD), Fg. 19 – mapp. 446 sub. 8 e mapp. 446 sub. 18, ovvero gli immobili oggetto di procedura esecutiva e della presente relazione.

**TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 26604/18586 dell'08/07/2025 di Verbale di Pignoramento Immobili** emesso da UNEP TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 3616 del 20/06/2025, a Favore di

Proprietà, Contro

per il diritto di 1/1 di Proprietà sugli immobili: C.F. di San Giorgio in Bosco (PD), Fg. 19 – mapp. 446 sub. 8 e mapp. 446 sub. 18, ovvero gli immobili oggetto della presente relazione.

### STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice specifica qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>Appartamento piano primo (sub. 8):</b>              | mq 91,50 x 1,00 = mq 91,50 + |
| <b>poggioli</b>  | mq 18,60 x 0,10 = mq 1,86 +  |
| <b>Garage piano interrato (sub. 18):</b>               | mq 17,00 x 0,50 = mq 8,50 =  |
| <b>Totale:</b>   | <u>mq 101,86 +</u>           |
| <b>Incidenza parti comuni (1% del Totale):</b>         | mq 101,86 x 0,01 = mq 1,02 = |
| <b>TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)</b> | <b>mq 103,00</b>             |

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto dei beni immobili in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione: ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2025 che indica valori per abitazioni civili (in stato conservativo "normale" e "ottimo"), nella zona di San Giorgio in Bosco (PD) in cui ricadono i beni ("*B1/Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC.PAVIOLA E ZONA INDUSTRIALE SUD*"); ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale, altresì dei valori ricavati dall'esperienza personale.

Considerate le caratteristiche dei Beni in precedenza illustrate, in particolare:

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto all'edificio di cui fanno parte, superficie commerciale, epoca di costruzione e ristrutturazioni recenti, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.250,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE di Appartamento + Garage, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 103,00 x € 1.250,00/mq = € 128.750,00

Valore TOTALE al quale, per lo stato d'uso e manutenzione dei beni, con mancanza di alcune finiture edilizie, ritiene di apportare una riduzione del -10%, ottenendo: € 128.750,00 - 10% = Valore TOTALE € 115.875,00; a quest'ultimo Valore detrae l'importo per spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni, ottenendo il seguente:

Valore TOTALE € 114.000,00

La stimatrice ritiene di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

**Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di n. 1 Appartamento al piano primo + n. 1 Garage al piano interrato, in contesto condominiale = Valore del Lotto Unico:**

€ 114.000,00 – 15% = € 96.900,00

(euro novantaseimilanovecento/00)

Valore che si intende per i beni di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Appartamento pignorato non possiede Attestato di Prestazione Energetica; oltre a quanto illustrato nel corso della presente Relazione, il CTU indica che per l'intero fabbricato Condominio Elios sono stati redatti in data 16/02/2024 dal perito termotecnico di S. Giorgio in Bosco e presentati al competente Ente



Regionale (ENEA): un APE convenzionale di prestazione energetica globale Ante-Interventi Superbonus attestante la classe energetica globale "D"; un APE convenzionale di prestazione energetica globale Post-Interventi Superbonus attestante un'auspicata classe energetica globale "A3".

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 5 dicembre 2025

La stimatrice  
arch. Claudia Bonelli

**INDICE degli allegati** alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 32 foto;
- doc. 1 Provenienza: Compravendita, notaio G. Pecorelli, Rep. n. 84838 del 23/03/2009;
- doc. 2 Catastale estratta il 07/10/2025 e il 04/11/2025: n. 1 estratto mappa, n. 5 visure, n. 1 elenco immobili, n. 2 schede catastali;
- doc. 3 Edilizio-amministrativa: C.E. n. 4/81, C.E. n. 77/82, C.E. in Variante n. 52/84 con stralcio tavv. grafiche; Abitabilità/Agibilità del 02/11/1984, Abitabilità/Agibilità del 29/01/1985, S.C.I.A. a Sanatoria n. 106/22 del 22/11/2022 con stralcio tavv. grafiche, C.I.L.A.-S del 23/11/2022, C.I.L.A.-S del 25/11/2022, C.I.L.A.-S del 14/12/2023;
- doc. 4 Urbanistica: C.D.U. n. 53/2025 del 18/11/2025;
- doc. 5: contratto di locazione sottoscritto l'01/02/2019;
- doc. 6: spese condominiali (bilanci/prospetti rate); regolamento condominio;
- doc. 7 Ipotecaria: n. 6 Ispezioni del 12/11/2025.
- doc. 8: Asseverazione Superbonus S.A.L. oltre 60% del 22/02/2024 con APE globale; Libretto impianto.

Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia al debitore.

**Note:**

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia al debitore a mezzo raccomandata A.R. presso l'indirizzo indicato in atti; vengono altresì depositati, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo e l'Istanza di Liquidazione; verrà depositata prova della ricezione della perizia inviata al debitore.

