TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 40/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da

[redacted], difesa dall'avv. [redacted]

Contro

[redacted] (in persona del legale rappresentante pro tempore e amministratore Unico [redacted])

[redacted] (in persona del legale rappresentante pro tempore e Presidente del C.d.A. [redacted])

con avv. [redacted]

Prossima Udienza: 29/10/2025

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.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione**:**

PREMESSA pag. 4

INTRODUZIONE pag. 4

- ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. pag. 4
- COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI pag. 5

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI pag. 6

- Identificativi catastali nell'atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita pag. 6
- Identificativi catastali attuali pag. 8
- Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni pag. 15
- Confini pag. 15
- Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita pag. 15

LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 pag. 18

- Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità - Descrizione del complesso immobiliare di cui fanno parte i beni Lotti da 1 a 6 pag. 20
- Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 1 pag. 24
- Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 2 pag. 25
- Descrizione allo stato attuale degli immobili LOTTO 3 pag. 27
- Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 4 pag. 29
- Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 5 pag. 31
- Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 6 pag. 32
- Regolarità edilizio/urbanistica dei beni – Lotti da 1 a 6 (punti f.-h.) pag. 34
- Stato di possesso, occupazione (punto c.) regime patrimoniale (punto d.) – Lotti da 1 a 6 pag. 39
- Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.) pag. 42
- Informazioni sulle spese condominiali (punto i.) pag. 44
- Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.) – Lotti da 1 a 6 pag. 45
- STIMA del Valore del Lotto 1 pag. 47
- STIMA del Valore del Lotto 2 pag. 49
- STIMA del Valore del Lotto 3 pag. 50
- STIMA del Valore del Lotto 4 pag. 52
- STIMA del Valore del Lotto 5 pag. 53

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

▪ STIMA del Valore del Lotto 6 pag. 54

LOTTO 7 pag. 56

▪ Ubicazione dei beni Lotto 7 nel contesto urbano/ambientale, accessibilità - Descrizione allo stato attuale pag. 56

▪ Regolarità edilizio/urbanistica dei beni – Lotto 7 (punti f. - h.) pag. 58

▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.) regime patrimoniale (punto d.) – Lotto 7 pag. 59

▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, limiti all'edificabilità, ecc.) (punto d.) pag. 61

▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.) – Lotto 7 pag. 62

▪ STIMA del Valore del Lotto 7 pag. 64

LOTTO 8 pag. 65

[redacted]

INDICE degli allegati/Note pag. 72

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico in data 28/03/2025 mediante sottoscrizione digitale del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^ 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 dei seguenti Titoli di Provenienza:

A) Provenienza Immobili in San Giorgio delle Pertiche (PD): C.F., Fg. 15, mapp. 522 sub. 3, mapp. 522 sub. 4, mapp. 522 sub. 5, mapp. 522 sub. 7, mapp. 522 sub. 8, mapp. 522 sub. 10, mapp. 522 sub. 12 – [redacted]

Atto di Conferimento in società, Notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta (PD), Rep. n. 9099/6097 del 02/12/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 15/12/2021 ai nn. R.g./R.p. 53735/35625.

B) Provenienza Immobili in Camposampiero (PD): C.F., Fg. 8, mapp. 650 sub. 135, mapp. 650 sub. 136; C.T., Fg. 8 mapp.li 503, 504, 638 – Proprietà [redacted]:

Atto di Riconoscimento di Proprietà, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 134589 del 10/02/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 09/03/2004 ai nn. R.g./R.p. 10171/6454;

Atto di Divisione, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 129220 del 26/05/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/06/2003 ai nn. R.g./R.p. 27157/17282;

Atto di Compravendita, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

116233 del 06/06/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 05/07/2001 ai nn. R.g./R.p. 27611/18749;

Atto di Compravendita, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 109669 del 26/04/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 18/05/2000 ai nn. R.g./R.p. 19432/12201.

C) Provenienza Immobili in Camposampiero (PD): C.F., Fg. 23 mapp. 640; C.T., Fg. 23 mapp. 476 – Proprietà [redacted]

Atto di Compravendita, Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), Rep. n. 100272/43291 dell'08/07/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 18/07/2016 ai nn. R.g./R.p. 24747/16068.

D) Provenienza Immobili in San Giorgio delle Pertiche (PD): C.F., Fg. 15, mapp. 522 sub. 1 graffato a mapp. 522 sub. 2 e mapp. 522 sub. 3 graffato a mapp. 522 sub. 4 – Proprietà [redacted]

Atto di Conferimento in società, Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), Rep. n. 100270/43289 dell'08/07/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/07/2016 ai nn. R.g./R.p. 24913/16154.

E) [redacted]

Copia dei suddetti Atti viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente CTU stimatore veniva contattata mezzo email dell'01/04/2025 dallo studio del dott. Marco Razzino, Custode nominato, al fine di concordare un primo sopralluogo congiunto presso i beni pignorati per il giorno **16 aprile 2025** alle **ore 9.30** e seguenti, con ritrovo iniziale presso gli immobili pignorati siti in **35010 San Giorgio delle Pertiche (PD)**, **via del Santo n. 3**; successivamente, in accordo con i debitori esecutati, detto sopralluogo

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

congiunto di inizio operazioni peritali veniva confermato in tali giorno, ora e luogo. Con il sopralluogo, iniziato regolarmente, venivano consentiti l'accesso e la visita congiunta solo di alcune fra le unità immobiliari pignorate: la scrivente, alla presenza del Custode dott. Razzino accompagnato da una collega di studio, dei signori [redacted] e [redacted] in rappresentanza delle ditte esecutate, ispezionava due unità immobiliari al piano terra e due tettoie con cortile di via del Santo n. 3 a San Giorgio delle Pertiche (PD), eseguendo rilievi fotografici ed alcune verifiche metriche; invitava i presenti a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico. La scrivente stimatrice, quel giorno, proseguiva autonomamente la visita dall'esterno di altri immobili pignorati (terreni) a Camposampiero (PD) e [redacted]

Non avendo avuto possibilità, con il primo sopralluogo peritale, di visionare tutti i beni pignorati (poiché, tra l'altro, alcuni locati a terzi), veniva a tale scopo fissato, in accordo con gli affittuari di alcuni tra gli immobili (a conoscenza gli esecutati), un ulteriore sopralluogo congiunto (custode e perito) per il giorno **16 giugno 2025** alle **ore 10.00**, con ritrovo iniziale sempre presso il compendio immobiliare di **via del Santo n. 3** a **San Giorgio delle Pertiche (PD)**. Con detto secondo sopralluogo veniva data possibilità di accedere ai beni pignorati inaccessibili durante il primo sopralluogo congiunto, siti a San Giorgio delle Pertiche e a Camposampiero; la visita veniva svolta regolarmente: la sottoscritta, accompagnata dal Custode e dai vari affittuari, ispezionava i luoghi/beni oggetto di pignoramento ed il loro contesto, effettuava ulteriori riprese fotografiche e verifiche metriche, invitava i presenti 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** Rep. n. 269 del 16/01/2023, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/01/2024 ai nn. R.g./R.p. 2224/1518, a Favore di [redacted] Contro la società [redacted] e la società [redacted], **i beni sono descritti** come segue:

"…di voler sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata i beni immobili di

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

proprietà:

A) *di [redacted], che vengono così catastalmente di seguito descritti e per i diritti reali e per la quota di spettanza:*

- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 3 – Cat. A/10 – 3 vani – Via del Santo;*
- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 4 – Cat. C/1 – 110 mq – Via del Santo;*
- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 5 – Cat. A/10 – 8 vani – Via del Santo;*
- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 7 – Cat. A/10 – 4,5 vani – Via del Santo;*
- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 8 – Cat. A/10 – 7 vani – Via del Santo;*
- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 10 – Cat. A/10 – 4 vani – Via del Santo;*

per la quota di 1/1 in piena proprietà in capo a [redacted]

- *Catasto fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 522 – sub. 12 – Bene comune non censibile;*

B) *[redacted], che vengono così catastalmente di seguito descritti e per i diritti reali e per la quota di spettanza:*

- *Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 8 – mapp. 503 – Cat. T;*
- *Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 8 – mapp. 504 – Cat. T;*
- *Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 8 – mapp. 638 – Cat. T;*
- *Catasto Terreni del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 23 – mapp. 476 – Cat. T;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 8 – mapp. 650 – sub. 135 – Cat. F/1 – mq 500 – Borgo Rustega;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 8 – mapp. 650 – sub.*

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

136 – Cat. F/1 – mq 253 – Borgo Rustega;

- *Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD) - Foglio 23 – mapp. 640 – Cat. F/1 – mq 365 – Via M. Visentin;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 563 – sub. 1 graffato al mapp. 563 sub. 2 – Cat. C/7 – mq 22 – Via del Santo;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - Foglio 15 – mapp. 563 – sub. 4 graffato al mapp. 563 sub. 3 – Cat. C/7 – mq 40 – Via del Santo;*

per la quota di 1/1 in piena proprietà in capo alla società [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

per la quota di 1/3 in piena proprietà in capo alla società [redacted]

il tutto salvo errori e come meglio in fatto, con relative accessioni, pertinenze, parti comuni e relativi beni comuni non censibili di pertinenza."

Nell'Istanza di Vendita del 27/02/2023 si chiede: *"che ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Padova voglia fissare udienza per la comparizione delle parti perché in quella sede sia disposta la vendita all'asta dei beni immobili pignorati ex art. 591 bis c.p.c."*: beni immobili che vengono elencati e catastalmente identificati come nell'atto di pignoramento (come sopra).

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 delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 3**: Categoria A/10 (uffici e studi privati) - Classe 1 - Consistenza 3 vani - Superficie Catastale Totale 58 mq - Rendita Euro 650,74 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **522 sub. 3** derivante tramite Variazione del 07/01/2014 Prat. n. PD0001327 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1049.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 sub. 2 F/3, a sua volta derivante per Variazione del 20/03/2013 Prat. n. PD0064718 BONIFICA IDENTIFICATIVO

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

CATASTALE (39459.1/2013) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 Prat. n. PD0024703 COSTITUZIONE (n. 383.1/2011).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 4**: Categoria C/1 (negozi e botteghe) - Classe 2 - Consistenza 98 mq - Superficie Catastale Totale 110 mq - Rendita Euro 1.396,91 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **522 sub. 4** derivante tramite Variazione del 07/01/2014 Prat. n. PD0001327 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1049.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 sub. 2 F/3, a sua volta derivante per Variazione del 20/03/2013 Prat. n. PD0064718 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (39459.1/2013) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 Prat. n. PD0024703 COSTITUZIONE (n. 383.1/2011).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 5**: Categoria A/10 (uffici e studi privati) - Classe 1 - Consistenza 8 vani - Superficie Catastale Totale 129 mq - Rendita Euro 1.735,30 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **522 sub. 5** derivante tramite Variazione del 07/01/2014 Prat. n. PD0001327 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1049.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 sub. 2 F/3, a sua volta derivante per Variazione del 20/03/2013 Prat. n. PD0064718 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (39459.1/2013) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 Prat. n. PD0024703 COSTITUZIONE (n. 383.1/2011).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 7**: Categoria A/10 (uffici e studi privati) - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale 98 mq - Rendita Euro 976,10 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano 1; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **522 sub. 7** derivante tramite Variazione del 07/01/2014 Prat. n. PD0001327 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1049.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 sub. 2 F/3, a sua volta derivante per Variazione del 20/03/2013 Prat. n. PD0064718 BONIFICA IDENTIFICATIVO

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

CATASTALE (39459.1/2013) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 Prat. n. PD0024703 COSTITUZIONE (n. 383.1/2011).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 8**: Categoria A/10 (uffici e studi privati) - Classe 1 - Consistenza 7 vani - Superficie Catastale Totale 160 mq - Rendita Euro 1.518,38 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano 1; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **522 sub. 8** derivante tramite Variazione del 07/01/2014 Prat. n. PD0001327 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1049.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 sub. 2 F/3, a sua volta derivante per Variazione del 20/03/2013 Prat. n. PD0064718 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (39459.1/2013) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 Prat. n. PD0024703 COSTITUZIONE (n. 383.1/2011).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 10**: Categoria A/10 (uffici e studi privati) - Classe 1 - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale Totale 91 mq - Rendita Euro 867,65 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione del 09/11/2015 Prat. n. PD0208816 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130781.1/2015) dai mapp. 522 sub. 6, mapp. 522 sub. 9 e mapp. 504, dove: il mapp. 522/9 riviene per Variazione del 16/07/2015 n. 91/2015 dalla Sez. B Fg. 4 mapp. 522/9 a sua volta derivante per Variazione del 07/01/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 1049.1/2014 da Sez. B Fg. 4 mapp. 522/2 F/3, quest'ultimo derivante per Variazione del 20/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE per allineamento mappe n. 39459.1/2013 dalla Sez. B Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 n. 383.1/2011); il mapp. 522/6 riviene per Variazione del 16/07/2015 n. 96/2015 dalla Sez. B Fg. 4 mapp. 522/6 a sua volta derivante per Variazione del 07/01/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 1049.1/2014 da Sez. B Fg. 4 mapp. 522/2 F/3, quest'ultimo derivante per Variazione del 20/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE per allineamento mappe n. 39459.1/2013 dalla Sez. B Fg. 4 mapp. 522 F/3 (Costituzione del 26/01/2011 n. 383.1/2011); il mapp. 504 riviene per Variazione del 16/07/2015 n. 94/2015 dalla Sez. B Fg. 4 mapp. 504 a sua volta derivante tramite AMPLIAMENTO DEL 25/02/2009 N.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

6969.1/2009 da Sez. B Fg. 4 mapp.li 108 sub. 2-135 (graffati) cat. A/4 (Impianto meccanografico del 30/06/1987).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **522 sub. 12 BCNC** (CORTILE, PORTICO, ING., VANO SCALE, ASCENSORE, C.T., BALLATOIO) COMUNE A TUTTI I SUB. - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piani T-1; riviene per Variazione del 09/11/2015 Prat. n. PD0208816 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 130781.1/2015) dai mapp. 522 sub. 6, mapp. 522 sub. 9 e mapp. 504 (che rivengono come sopra).

L'attuale intestazione catastale delle suddette unità immobiliari (mapp. 522/3, mapp. 522/4, mapp. 522/5, mapp. 522/7, mapp. 522/8, mapp. 522/10) risulta essere:

Proprietà 1/1 in capo alla società [redacted], mentre per il mapp. 522/12 BCNC nessun soggetto intestato poiché Bene Comune Non Censibile.

Dette unità immobiliari (mapp. 522: subb. 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12BCNC) insistono sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Foglio 15 - mappale 522, Ente Urbano, Superficie 56 are, 98 ca, **derivante** tramite Tipo Mappale del 06/08/2015 Pratica n. PD0163977 (n. 163977.1/2015) dai mapp. 522 E.U. di are 25.10, mapp. 504 E.U. di are 5.28 e mapp. 562 di are 26.60; quest'ultimo riviene per Frazionamento del 22/10/2014 n. 265963.1/2014 dal mapp. 150 di are 41.00. Il mapp. 522 E.U. di are 25.10 riviene per Tipo Mappale del 25/01/2011 n. 24135.2/2011 dai mapp. 127 di are 0.50 FR, mapp. 42 di are 4.19 e mapp. 522 di are 20.41 E.U. riveniente per Tipo Mappale del 25/01/2011 n. 24135.1/2011 dal mapp. 125 di are 20.41 FR, così sin da impianto meccanografico dell'01/03/1971.

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **563 sub. 1** e mappale **563 sub. 2 graffati**: Categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte) - Classe U - Consistenza 22 mq - Superficie Catastale Totale 96 mq - Rendita Euro 22,72 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **563 sub. 1** mapp. **563 sub. 2 graffati** derivante tramite Variazione dell'01/12/2014 Prat. n. PD0303660 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 233085.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 563 F/3 Costituito in data 07/11/2014 (n.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

2888.1/2014), ex mapp. 563 F/6 a sua volta Costituito in data 22/10/2014 (n. 265963.1/2014).

Catasto Fabbricati: Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Foglio **15** - mappale **563 sub. 3** e mappale **563 sub. 4 graffati**: Categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte) - Classe U - Consistenza 40 mq - Superficie Catastale Totale 106 mq - Rendita Euro 41,32 - Indirizzo VIA DEL SANTO, Piano T; riviene per Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 96/2015) dall'immobile Sez. **B** - Fg. **4** - mapp. **563 sub. 3** mapp. **563 sub. 4 graffati** derivante tramite Variazione dell'01/12/2014 Prat. n. PD0303660 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 233085.1/2014) dall'immobile Sez. B – Fg. 4 mapp. 563 F/3 Costituito in data 07/11/2014 (n. 2888.1/2014), ex mapp. 563 F/6 a sua volta Costituito in data 22/10/2014 (n. 265963.1/2014).

L'attuale intestazione catastale di detti immobili (mapp. 563/1 e mapp 563/2 graffati, mapp. 563/3 e mapp 563/4 graffati) risulta essere:

Proprietà 1/1 in capo alla società [redacted]

Dette unità immobiliari (mapp. 563/1 e mapp 563/2 graffati, mapp. 563/3 e mapp 563/4 graffati) costituiscono insieme un immobile che insiste, occupandolo interamente, sul terreno in proprietà, censito:

Catasto Terreni: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Foglio 15 - mappale 563, Ente Urbano, Superficie 14 are, 40 ca, ex VIGNETO classe U derivante tramite FRAZIONAMENTO del 22/10/2014 n. 265963.1/2014 dal mapp. 150 di are 41.00 (impianto meccanografico dell'01/03/1971).

Catasto Fabbricati: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **8** - mappale **650 sub. 135**: Categoria F/1 (area urbana) – Consist. 500 mq - Indirizzo VIA BORGO RUSTEGA, Piano T;

Catasto Fabbricati: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **8** - mappale **650 sub. 136**: Categoria F/1 (area urbana) – Consist. 253 mq - Indirizzo VIA BORGO RUSTEGA, Piano T; entrambe dette unità rivengono per Variazione del 07/04/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (di corte) n. 10824.1/2005, dai mapp. 650/29 e mapp. 650/66 AREA URBANA di mq 1920 Costituite in data 14/01/2004 (n. 194.1/2004).

L'attuale intestazione catastale di dette unità immobiliari (mapp. 650/135 e mapp 650/136) risulta essere:

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

Proprietà 1/1 in capo alla società [redacted].

Entrambe dette unità insistono su terreno in quote comuni, censito:

Catasto Terreni: Comune di Camposampiero (PD), Foglio 8 - mappale 650, Ente Urbano, Superficie 44 are, 52 ca, derivante tramite Tipo Mappale del 25/11/2003 n. 32814.2/2003 dai mapp. 89 di are 1.60, mapp. 165 di are 2.73, mapp. 166 di are 4.69, mapp. 407 di are 10.55, mapp. 463 di are 3.80, mapp. 650 di are 5.15 E.U., mapp. 637 di are 16.00 FR. Il mapp. 650 di are 05.15 E.U. deriva tramite Tipo Mappale del 25/11/2003 n. 32814.1/2003 dal mapp. 462 Seminativo Cl. 1 di are 05.15.

Catasto Terreni: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **8** - mappale **503**, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 00 are e 75 centiare, Reddito Dominicale euro 0,70, Reddito Agrario euro 0,46;

Catasto Terreni: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **8** - mappale **504**, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 00 are e 75 centiare, Reddito Dominicale euro 0,70, Reddito Agrario euro 0,46;

detti terreni derivano entrambi tramite FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 (n. 2625.1/1998) dall'ex Fg. 8 mapp. 46 SEMINATIVO Classe 1 di ha 1.06.58, soppresso.

Catasto Terreni: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **8** - mappale **638**, Qualità INCOLTO, Superficie 00 are e 25 centiare, derivante per Variazione d'ufficio del 28/06/2011 n. 10599.1/2011 (attività A04 - azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati) da mapp. 638, Qualità FABB RURALE, a sua volta derivante tramite FRAZIONAMENTO del 24/04/2003 (n. 6493.1/2003) dall'ex Fg. 8 mapp. 87 FABB RURALE di are 17.03, soppresso.

Attualmente le tre suddette aree (mapp.li 503, 504, 638 risultano intestate alla società [redacted] nella **quota 1/1 di Proprietà.**

Catasto Fabbricati: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **23** - mappale **640**: Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 365 mq - Indirizzo VIA MARIO VISENTIN, Piano T: area urbana Costituita in data 20/11/2015 n. 3023.1/2015 e correlata al Catasto Terreni: Comune di Camposampiero (PD), Foglio 23 - mappale 640, E.U. di are 3.65, derivante tramite FRAZIONAMENTO del 19/11/2015 (n. 216181.1/2015) da Fg. 23 mapp. 564 E.U.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

di are 10.70, variato, a sua volta derivante per Variazione del 18/07/2007 n. 65068.1/2007 dal mapp. 8 E.U. di are 10.70.

Catasto Terreni: Comune di **Camposampiero (PD)**, Foglio **23** - mappale **476**, Qualità SEMIN ARBOR Classe 3, Superficie 05 are e 95 centiare, derivante per FRAZIONAMENTO del 03/08/2004 (n. 153977.1/2004) dall'ex mapp. 381 SEMIN ARBOR Classe 3 di are 65.85, soppresso.

L'attuale intestazione catastale di detti immobili (C.F. Fg. 23 mapp. 640 e C.T. Fg. 23 mapp 476) risulta essere:

Proprietà 1/1 in capo alla società [redacted].

[redacted]

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

[redacted]

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita corrispondono agli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 26/05/2025 e 28/07/2025).

Confini

Immobili a SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD):

Le unità immobiliari censite: **C.F.** di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**: Fg. **15** - Mapp. **522**, subb. **3, 4, 5, 7, 8, 10, 12BCNC**, unitamente ad un'ulteriore unità non oggetto di procedura esecutiva (mapp. 522 sub. 11), costituiscono il compendio immobiliare condominiale denominato *"Sagittario"*, sito in via del Santo n. 3, caratterizzato da un fabbricato commerciale-direzionale con parti coperte e cortile in comune (sub. 12BCNC: Portico, Ingresso, Vano-Scale, Ascensore, Centrale Termica, Ballatoio E Cortile) che occupa l'intero terreno di cui al Fg. 15 mapp. 522. Detto compendio, in unico corpo confina:
a nord con terreno agricolo di cui al mapp. 40, altra ditta; ad est con area di cui al mapp. 563 (oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva); a sud con mapp. 549 sul quale sono eretti fabbricati residenziali rurali di altra proprietà e con terreno agricolo di cui al mapp. 547, altra ditta; ad ovest con SR307 via del Santo, con interposta canalizzazione.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Mapp. 522 sub. 3 occupa l'angolo sud/ovest, al piano terra, del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, affaccia con i due lati perimetrali sud ed ovest verso il cortile comune sub. 12BCNC, confina a nord con sub. 10 stessa ditta e ad est con vano-scala/ascensore comune (sub. 12BCNC);

Mapp. 522 sub. 4 al piano terra, porzione centrale rispetto al suddetto fabbricato commerciale-direzionale, affaccia a sud verso porticato condominiale (sub. 12BCNC) e a nord verso il cortile comune, confina ad est con sub. 5 stessa ditta e ad ovest con vano-scala/ascensore comune;

Mapp. 522 sub. 5 porzione est, al piano terra, del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, affaccia a nord verso cortile comune (sub. 12BCNC), ad est verso cortile e portico in comune, a sud ancora verso cortile e portico in comune, ad ovest confina con sub. 4 stessa ditta;

Mapp. 522 sub. 7 porzione centrale, al piano primo, del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, affaccia a sud verso un ballatoio comune (sub. 12BCNC) e a nord verso cortile comune, confina ad est con sub. 8 stessa ditta, ad ovest con vano-scala/ascensore comune e con sub. 11 stessa ditta;

Mapp. 522 sub. 8 porzione est, al piano primo, del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, affaccia a nord verso cortile comune (sub. 12BCNC), ad est verso cortile e portico in comune, a sud ancora verso cortile, portico in comune e ballatoio, ad ovest confina con sub. 7 stessa ditta;

Mapp. 522 sub. 10 occupa l'angolo nord/ovest, al piano terra, del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, confina a sud con sub. 3 stessa ditta e per un tratto ad est con vano-scala/ascensore comune (sub. 12BCNC); per il resto affaccia sul cortile comune sub. 12BCNC;

Mapp. 522 sub. 12 BCNC rappresenta il vano-scala/ascensore, la centrale termica, il portico, il ballatoio comuni del suddetto fabbricato commerciale-direzionale, oltre a rappresentare il cortile comune che circonda il fabbricato occupando l'intero mappale 522; confina come indicato per il mapp. 522 del fg. 15 Catasto Terreni.

Le unità immobiliari censite: **C.F.** di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**: Fg. **15** - Mapp. **563 sub. 1** e **sub. 2 graffati** e Mapp. **563 sub. 3** e **sub. 4 graffati** sono fra loro contigue e comunicanti senza interposte recinzioni, occupano insieme l'intero mappale 563 del fg. 15 del Catasto Terreni di cui sono rispettivamente porzione nord e porzione sud;

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

rappresentano insieme una tettoia, ovvero una porzione di portico di fabbricato rurale, con pertinenziale cortile/giardino esclusivo; più precisamente: sub. 1 e sub. 3 costituiscono la porzione di porticato, sub. 2 e sub. 4 costituiscono il cortile pertinenziale esclusivo. In unico corpo confinano: a nord con terreno agricolo di cui al mapp. 40, altra ditta; ad est con mapp. 564 sul quale è eretto fabbricato rurale con portico; a sud con terreno agricolo di cui al mapp. 547, altra ditta; ad ovest con mapp. 522 sul quale è eretto il fabbricato commerciale-direzionale di cui fanno parte altre unità oggetto della presente procedura esecutiva.

Immobili a CAMPOSAMPIERO (PD):

Gli immobili censiti: **C.T.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **8** - Mapp. **503** e Mapp. **504** sono tra loro attigui e confinanti e rappresentano insieme l'ultimo tratto di una strada chiusa in un rione residenziale; in unico corpo confinano: a nord con terreno agricolo di cui al mapp. 500; ad est con mapp. 665 ove è eretto un fabbricato residenziale di altra ditta; a sud con strada comunale di cui al mapp. 505; ad ovest con mapp. 664 ove è eretto un fabbricato residenziale di altra ditta.

L'immobile censito: **C.T.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **8** - Mapp. **638**, stretta area scoperta confinate: a nord ed est con mappale 650 ove insiste un complesso immobiliare residenziale-commerciale; a sud con analoga area scoperta di cui al mapp. 639 di altra proprietà; ad ovest con piccolo canale.

Gli immobili censiti: **C.F.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **8** - Mapp. **650 sub. 135** e Mapp**. 650 sub. 136**, aree urbane che circondano un fabbricato residenziale-commerciale, che occupano porzione nord del mapp. 650 del Fg. 8 del Catasto Terreni, quest'ultimo confinante: a nord con area verde di cui al mapp. 415, strada via Campanile di cui al mapp. 707, entrambe altra ditta, e con mapp. 840 ove è eretto un fabbricato residenziale di altra proprietà; ad est con mapp. 643, mapp. 801 e mapp. 651 di altre ditte; a sud con mapp. 651, via Borgo Rustega, mapp. 135 (campanile), mapp. 695, mapp. 164 di altre ditte e con mapp. 638 stessa ditta; ad ovest con mapp. 135 (campanile), mapp. 695, mapp. 91, mapp. 164, mapp. 640, mapp. 639, di altre ditte e con mapp. 638 stessa ditta e canale.

Gli immobili censiti: **C.F.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **23** - Mapp. **640**, (E.U., privo di sovrastanti costruzioni) correlato al **C.T.** stesso Foglio e Mappale, e **C.T.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **23** - Mapp. **476**, sono tra loro attigui e confinanti tanto da comporre insieme un'unica area scoperta o cortile a forma di "L", fra i seguenti confini: a

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

nord Via Mario Visentin e mapp. 564 di pertinenza di un'abitazione; ad est mapp. 642 ove è eretta una casa d'abitazione, altra ditta; a sud con mapp. 526 ove insiste un capannone; ad ovest con mapp. 564 e con mapp. 140, di pertinenza di diverse abitazioni.

[redacted]

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

La presente procedura colpisce una serie di immobili di varie tipologie, siti in tre differenti Comuni, per i quali il Perito ritiene opportuno procedere alla vendita in **n. 8 Lotti** distinti, costituiti come segue:

***a San Giorgio delle Pertiche (PD)**, Lotti da 1 a 6:*

LOTTO 1): Intera Piena Proprietà in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in uno **Studio privato al piano terra**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 3**; altresì la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui detta unità immobiliare fa parte.

LOTTO 2): Intera Piena Proprietà in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in un **Negozio al piano terra**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 4**; altresì la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui detta unità immobiliare fa parte.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

LOTTO 3): **Intera Piena Proprietà** in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in uno **Studio di Estetica al piano terra**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 5**, con la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui fa parte, unitamente alla **Intera Piena Proprietà** in capo alla società [redacted] degli immobili insistenti sull'attiguo verso ovest mapp. 563, consistenti in una tettoia, ovvero una porzione di portico di fabbricato rurale, con pertinenziale cortile/giardino esclusivo, censiti: C.F. di San Giorgio delle Pertiche (PD): Fg. **15** - Mapp. **563 sub. 1** e **sub. 2 graffati** e Mapp. **563 sub. 3** e **sub. 4 graffati**.

LOTTO 4): **Intera Piena Proprietà** in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in un **Ufficio al piano primo**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 7**; altresì la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui detta unità immobiliare fa parte.

LOTTO 5): **Intera Piena Proprietà** in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in un **Ufficio e Sala sportiva al piano primo**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 8**; altresì la proporzionale quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui detta unità immobiliare fa parte.

LOTTO 6): **Intera Piena Proprietà** in capo alla società [redacted] dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD) via del Santo n. 3, consistente in un **Ufficio al piano terra**, censito: Catasto Fabbricati di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. **15** – mapp. **522 sub. 10**; altresì la proporzionale

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

quota indivisa di comproprietà sulle parti comuni (mapp. 522 sub. **12 bcnc**) del fabbricato condominiale di cui detta unità immobiliare fa parte.

***a Camposampiero (PD)**, Lotto 7:*

LOTTO 7): Intera Piena Proprietà in capo alla società [redacted] di tutte insieme le seguenti aree scoperte: in località Rustega di Camposampiero, nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, **ultimo tratto di una strada chiusa** residenziale, censito: Catasto Terreni di Camposampiero (PD): Fg. **8** - Mapp. **503** e Mapp. **504**; **stretta area scoperta** in prossimità di un complesso immobiliare residenziale-commerciale, censita: Catasto Terreni di Camposampiero (PD): Fg. **8** - Mapp. **638**; aree urbane, **porzioni di cortile/strada**, che circondano un fabbricato residenziale-commerciale, censite: Catasto Fabbricati di Camposampiero (PD): Fg. **8** - Mapp. **650 sub. 135** e Mapp. **650 sub. 136**; in località Casere, via Mario Visentin, zona industriale, un **cortile recintato**, composto dagli immobili censiti: Catasto Fabbricati di Camposampiero (PD): Fg. **23** - Mapp. **640**, (E.U., privo di sovrastanti costruzioni) e Catasto Terreni di Camposampiero (PD): Fg. **23** - Mapp. **476**.

[redacted] *Lotto 8:*

LOTTO 8): [redacted]

LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6: unità immobiliare facenti parte del fabbricato condominiale a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), SR307 via del Santo n. 3

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità - Descrizione del complesso immobiliare di cui fanno parte i beni Lotti da 1 a 6

Le unità immobiliari di cui ai suddetti **Lotti di vendita 1, 2, 3, 4, 5 e 6** fanno parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale-direzionale, sito nel Comune di **San Giorgio delle Pertiche (PD)**, lungo la **Strada Regionale 307 via "del Santo", al civico n. 3**; detta SR307 collega, da sud verso nord, Padova e la provincia di Treviso. In prossimità del complesso immobiliare in oggetto, la SR307 "del Santo" è costeggiata ambo i lati da

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

canali; pertanto, l'accesso al complesso edilizio dalla SR307 avviene tramite un ponte carrabile in attraversamento dello scolo demaniale denominato "Tergolino" posizionato sul lato est all'altezza del Km 16+524; un ulteriore ponte di accesso pedonale al compendio è posizionato pochi metri più avanti, al Km 16+558; detti ponti immettono nell'area scoperta di cui al fg. 15 mapp. 522. Il compendio in oggetto è inserito in un contesto ambientale che può definirsi agricolo-industriale, posto che a nord confina con alcuni appezzamenti di terreno agricolo oltre i quali si sviluppa la zona artigianale del Comune di Camposampiero, ad est ancora con campagna, a sud con fabbricati residenziali rurali e terreni agricoli, ad ovest con la SR307 del Santo oltre la quale si trova la zona artigianale comunale; in prossimità dei beni vi è, inoltre, una stazione di servizio e rifornimento carburante, poco più a sud si trova il centro commerciale "Le Centurie"; il centro della cittadina di San Giorgio delle Pertiche (sede Municipale/chiesa parrocchiale) dista circa 1,5 Km.

I due accessi al compendio immobiliare tramite i suddetti ponti carraio e pedonale sono protetti da cancelli in ferro ed immettono direttamente nel terreno di cui al mapp. 522, più precisamente nel cortile comune sub. 12BCNC; seguono verso est le tettoie con cortile esclusivo insistenti sul mapp. 563 (oggetto anch'esso della presente relazione). Il compendio immobiliare insistente sul mapp. 522, denominato *"Condominio il Sagittario"*, di cui fanno parte gli immobili pignorati mapp. 522 subb. 3, 4, 5, 7, 8, 10 e 12bcnc (oltre al sub. 11 non oggetto di procedura), comprende un edificio posto sulla metà nord del lotto ed un cortile comune che lo circonda; è recintato a nord e sud tramite rete metallica plastificata sorretta da pali e accompagnata da siepe ed arbusti; ad ovest, sul confine con il mappale 563 oggetto di procedura, non vi sono recinzioni o altri elementi divisori fisici, mentre ad ovest si trovano i due ponti con cancello d'accesso dalla Strada Regionale 307 attraverso il canale Tergolino.

Il fabbricato condominiale è composto da un corpo di fabbrica a base rettangolare che si eleva per due piani fuori terra sormontati da tetto a capanna, al quale si interseca perpendicolarmente un altro corpo di fabbrica pressoché rettangolare, con sviluppo su tre piani fuori terra coperti da tetto a padiglione; nell'insieme l'edifico ha, così, un impianto a forma di "L". Le sue facciate sono lineari, con forometrie rettangolari, la facciata principale è rivolta verso sud; proprio a sud, l'edifico è caratterizzato da un lungo e profondo porticato ad archi, a doppia altezza, con ballatoio al piano primo e da un

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

ulteriore porticato a doppia altezza sull'angolo sud/est, verso i quali affacciano vetrate di grandi dimensioni; i porticati sono elementi che riportano l'aspetto del corpo di fabbrica a quello di una più antica barchessa. Una terrazza al piano primo caratterizza l'estremità nord/ovest del fabbricato. Internamente, oltre alle unità immobiliari tra loro indipendenti (sub. 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11), troviamo una fascia adibita a vani comuni quali: una centrale termica al piano terra e il vano-scala con ascensore che collega piano terra e piano primo; questi vani, insieme ai porticati, al ballatoio ed al cortile comuni, costituiscono il mapp. 522 sub. 12BCNC.

L'edificio, così come oggi appare, è il frutto della ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenziale-rurale a commerciale-direzionale, apportata nella prima metà degli anni 2010 ad una preesistente casa d'abitazione rurale risalente alla seconda metà dell'800 con annessi rustici, avente, a suo tempo, valore storico/architettonico/ambientale; da qui appare evidente, dal punto di vista architettonico, la conservazione dei principali caratteri tipologici e morfologici originari, ma con adeguamenti ed attualizzazioni strutturali, antisismici, impiantistici, acustici, del risparmio energetico, ecc.. Strutturalmente l'edificio è costituito da travi di fondazione, plinti, pilastri, rinforzi, travi e cordoli in cemento armato ed alcune travi in acciaio, murature di tamponamento in laterizio con pannelli isolanti in lana di roccia, esternamente intonacate e tinteggiate di in color panna; i solai sono in legno, compresi quelli inclinati della copertura a struttura ventilata ed isolata, con travi portanti lamellati, alcune in acciaio o c.a.; il tetto a falde inclinate, ha manto in coppi di laterizio, è rifinito da grondaie e pluviali in lamiera color antracite e da cornici di bordo a modanature; su di esso si aprono alcuni lucernari. Alcune finestre o porte-finestre, specie quelle della porzione est del fabbricato, sono protette da oscuri in legno verniciati color panna, altre (retrostanti, lato nord) da inferriate. Le altre finestre o vetrine hanno telaio in legno con vetro-camera basso emissivo. La Centrale Termica comune ha accesso dall'esterno, lato nord, chiuso da una porta in lamiera nera coibentata. Il vano-scala comune con ascensore è pavimentato in lastre di marmo chiaro, le pareti sono tinteggiate di bianco, il parapetto della scala è in vetro, l'ascensore ha struttura bianca e porte con vetro smerigliato; vi si accede tramite porte/finestre con telaio in legno; è dotato di illuminazione elettrica e ospita quadri elettrici. I porticati comuni ed il ballatoio che su uno di essi affaccia, sono pavimentati in lastre di pietra chiara, sono dotati di lampade elettriche; il soffitto dei

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

porticati è inclinato, con struttura lignea a vista, il ballatoio ha parapetto in vetro. Il fabbricato è dotato di reti fognarie che percorrono il cortile comune, perlopiù lato nord, ed immettono le acque reflue nel corso d'acqua "Tergolino" ad ovest, previo idoneo trattamento tramite filtri e vasche Imhoff.

Il cortile comune, che trova maggiore estensione a sud, è sistemato in buona parte a prato con piantati arbusti e con aiuole basse essenze arboree, ma è definito da un sistema di percorsi carrabili e pedonali, aree a parcheggio e manovra, a sud est ed ovest. Dal ponte carrabile sul canale Tergolino, realizzato nella prima metà del 2010, parte una corsia carrabile pavimentata in ghiaino, accompagnata da una fila di posti auto scoperti pavimentati in piastrelle cementizie drenati, che, proseguendo fino ad un fondo rustico sito più ad est, caratterizza la fascia sud del cortile; anche la porzione est del cortile è caratterizzata da una corsia carrabile in piastrelle cementizie accompagnata ambo i lati da file di posti auto; ulteriori percorsi carrabili pavimentati in piastrelle cementizie ed alcuni posti auto, costeggiano l'edificio a sud e ad est. Altri tre percorsi pedonali pavimentati con le stesse piastrelle cementizie attraversano il cortile collegando la corsia carrabile sud e l'edifico; lastre di pietra chiara di Prun caratterizzano la pavimentazione di un camminamento che segue l'esatto perimetro dell'edificio e quella dei porticati dell'edificio. Il cortile condominiale è dotato di lampioni. Il secondo ponte di accesso al compendio immobiliare, che dalla SR307 del Santo attraversa il canale Tergolino, è un'opera che risale alla seconda metà del 1800: è stato recuperato, a fini storico architettonici, per il solo uso pedonale.

Il complesso condominiale è in generale ben mantenuto.

Il cortile comune di cui al mapp. 522 sub. 12bcnc sopra descritto, confina ad est, senza interposte recinzioni, con il mapp. 563 oggetto di procedura; più precisamente con il cortile/giardino esclusivo composto dall'insieme dei mapp. 563 sub. 2 e mapp. 563 sub. 4; detto cortile è di pertinenza delle tettoie di cui al mapp. 563 sub. 1 e al mapp. 563 sub. 3 le quali altro non sono che porzioni di un più ampio porticato del fabbricato costruito in maggior parte sull'adiacente mapp. 564. Detto ultimo fabbricato, di due piani fuori terra, è stato costruito tra il 2006 e il 2015, inizialmente con destinazione di annesso rustico, in seguito adeguato per l'insediamento di comunità educativo/riabilitativa, diurna e residenziale, organizzazione non lucrativa di utilità sociale a sensi della Legge 383/00.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

<u>Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 1</u>: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, <u>Studio privato al piano terra</u>: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – <u>mapp. 522 sub. 3</u>, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc

Lo **Studio privato al piano terra, mapp. 522 sub. 3**, è posizionato sull'angolo sud-est del suddetto fabbricato condominiale di cui fa parte, affacciando così con i due lati perimetrali sud ed ovest verso il cortile comune sub. 12BCNC; ha entrata indipendente dall'esterno, ovvero dal cortile condominiale, chiusa da portoncino vetrato in legno con maniglia argentata satinata, ed è ulteriormente protetta da oscuri in legno color panna; il portoncino vetrato d'ingresso immette in un vano adibito a <u>ingresso-attesa</u>, di mq 11,68 dal quale si accede a: <u>wc cieco con anti-wc</u> di totali mq 6,04; <u>studio</u> di mq 15,63 finestrato a sud; <u>studio</u> di mq 15,01 finestrato a sud ed ovest. L'**altezza interna** dell'unità immobiliare è di **ml 2,70** (sotto trave).

Le misure e le altezze sopra indicate 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** dello **Studio al piano terra, mapp. 522 sub. 3**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala/ascensore, per metà quello della parete confinante con altra unità, è di **mq 59,00**.

Lo <u>Studio</u> presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso, intonacate e tinteggiate di bianco; soffitti con travi e tavole in legno sbiancato "a vista".
- Pavimenti e rivestimenti: tavolato in legno prefinito con finitura rovere chiaro, con battiscopa colore bianco, ad eccezione del wc con anti-wc dove vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio scuro, rivestimento a parete in piastrelle ceramiche grigio chiaro nel wc.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta;
- Serramenti esterni (finestre e porta/finestra d'ingresso): con telaio in legno e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta/ribalta; hanno

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

davanzali/soglie in marmo tipo botticino, sono protette esternamente da oscuri in legno verniciati color panna.

Lo Studio è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca; campanello e videocitofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. In ciascun vano ufficio è installato un condizionatore tipo split; L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; il wc è dotato di water e lavandino in ceramica bianca.

Lo Studio privato al piano terra, mapp. 522 sub. 3, è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 2: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, Negozio al piano terra: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – mapp. 522 sub. 4, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc

Il **Negozio al piano terra, mapp. 522 sub. 4**, più precisamente una **Ludoteca**, occupa la porzione centrale del suddetto fabbricato condominiale di cui fa parte, affacciando a sud verso il porticato condominiale (di cui al sub. 12BCNC) tramite n. 4 ampie vetrine recanti, ciascuna, porta-finestra di ingresso; tre delle porte-finestre d'ingresso immettono in una ampia sala ludoteca di mq 66,83, finestrata anche a nord; la quarta porta-finestra d'ingresso immette in un'altra sala ludoteca di mq 20,30 collegata alla prima tramite porta; vi sono poi due blocchi di vani di servizio, ovvero nel primo troviamo: spogliatoio di mq 4,50 finestrato a nord con disimpegno/anti-wc di mq 1,78 e wc finestrato a nord di mq 1,66; nel secondo: anti-wc di mq 4,53 finestrato a nord, wc di mq 1,44, wc di mq 1,09, wc di mq 1,09, anti-wc di mq 2,25, wc di mq 2,43. La prima sala ludoteca ha porta d'ingresso dal vano-scala/ascensore condominiale sul lato ovest. L'**altezza interna** dell'unità immobiliare è di **ml 2,70** (sotto trave).

Le misure e le altezze sopra indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto; risultano

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative, salvo essere presenti, però, modeste difformità rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato ed indicato nella relativa planimetria catastale, riguardanti la diversa collocazione di alcune porte interne; dette difformità possono essere regolarizzate, l'argomento verrà meglio illustrato in seguito.

La **Superficie Lorda** della **Ludoteca al piano terra, mapp. 522 sub. 4**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala/ascensore, per metà quello della parete confinante con altra unità, è di **mq 124,00**.

La Ludoteca presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso, intonacate e tinteggiate di bianco; soffitti con travi e tavole in legno "a vista".
- Pavimenti e rivestimenti: nelle due sale il pavimento è in tavolato di legno prefinito con finitura rovere chiaro, con battiscopa colore bianco; nei vani di servizio vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio scuro, e alcuni rivestimenti a parete in piastrelle ceramiche color grigio chiaro.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta o scorrevole;
- Serramenti esterni (finestre e vetrine con porte/finestre d'ingresso): con telaio in legno e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta o anta/ribalta; davanzali/soglie sono in marmo tipo botticino.

La Ludoteca è dotata dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica condominiale, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. Nelle sale ludoteca sono installati condizionatore tipo split; L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; i wc e gli anti-wc sono rispettivamente dotati di water e lavandini in ceramica bianca.

La Ludoteca al piano terra, mapp. 522 sub. 4, è in buono stato di conservazione/manutenzione.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

<u>Descrizione allo stato attuale degli immobili LOTTO 3</u>: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, <u>Studio di Estetica al piano terra</u>: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – <u>mapp. 522 sub. 5</u>, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc, unitamente alle tettoie, ovvero <u>porzione di portico di fabbricato rurale con pertinenziale cortile/giardino esclusivo</u>: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD): Fg. 15 - <u>mapp. 563 sub. 1 e sub. 2 graffati e mapp. 563 sub. 3 e sub. 4 graffati</u>.

Lo **Studio di Estetica al piano terra, mapp. 522 sub. 5**, porzione est del suddetto fabbricato condominiale, affaccia a sud verso i portici condominiali (di cui al sub. 12BCNC) tramite ampie vetrate, tre delle quali recano porta-finestra di ingresso; l'ingresso principale è quello sotto il portico che caratterizza l'angolo sud-est del fabbricato stesso che immette nel vano <u>ingresso-attesa</u> di mq 18,60 con finestra ad est dal quale si accede alle seguenti stanze: <u>wc con anti-wc</u> di totali mq 4,22; <u>ripostiglio</u> di mq 3,84 finestrato a nord; <u>solarium</u> di mq 9,05 finestrato a nord; <u>solarium</u> di mq 4,74 finestrato a nord; <u>solarium</u> di mq 9,74 finestrato a nord; <u>manicure-pedicure</u> di mq 10,66 finestrata a nord; <u>disimpegno</u> di mq 3,44; <u>wc con anti-wc</u> di totali mq 2,76; <u>wellness</u> di mq 11,35 con vetrata a sud verso portico; <u>wellness</u> di mq 11,40 con vetrata a sud verso portico; <u>disimpegno</u> di mq 3,52 e <u>wellness</u> di mq 12,76 con vetrata ad ovest verso portico e finestra a sud. L'**altezza interna** dell'unità immobiliare è di **ml 2,70** (sotto trave).

Le misure e le altezze sopra indicate 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, salvo una modesta difformità rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato ed indicato nella relativa planimetria catastale, riguardanti la mancata installazione di tre sottili divisori con porta.

La **Superficie Lorda** dello **Studio di Estetica al piano terra, mapp. 522 sub. 5**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso i portici, per metà quello della parete confinante con altra unità, è di **mq 129,00**.

Lo <u>Studio di Estetica</u> presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso isolato con lana di vetro, intonacate e tinteggiate in spatolato nelle tonalità sfumate del grigio o azzurro; le pareti divisori delle stanze solarium sono alte ml 2,20; i soffitti hanno travi e tavole in legno "a vista".

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

- Pavimenti e rivestimenti: il pavimento è in tavolato di legno prefinito con finitura rovere chiaro, con battiscopa colore bianco, ad eccezione dei wc ed anti dove vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio scuro e alcuni rivestimenti a parete in piastrelle ceramiche color grigio chiaro.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta o scorrevole;
- Serramenti esterni (finestre e vetrine con porte/finestre d'ingresso): con telaio in legno (per alcuni bicolore: internamente color legno esternamente nero) e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta o anta/ribalta; davanzali/soglie sono in marmo tipo botticino.

Lo Studio di Estetica è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica condominiale, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. Nelle sale sono installati condizionatore tipo split; L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; i wc e gli anti-wc sono rispettivamente dotati di water e lavandini in ceramica bianca; lavabo e docce sono presenti anche in alcuni locali destinati a solarium o wellness.

Lo Studio di Estetica al piano terra, mapp. 522 sub. 5, è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Gli immobili catastalmente censiti: di cui al Fg. 15 - mapp. 563 sub. 1 e sub. 2 graffati e mapp. 563 sub. 3 e sub. 4 graffati, cat. C/7 (tettoie chiuse o aperte), sono porzione indivisa del portico a doppia altezza del fabbricato in maggior parte eretto sul mapp. 564 (fabbricato costruito inizialmente con uso di annesso rustico, in seguito convertito ed attualmente utilizzato per l'insediamento di comunità educativo/riabilitativa, diurna e residenziale) e pertinenziale cortile/giardino esclusivo; detti immobili occupano l'intero mapp. 563, vi si accede dal parcheggio scoperto che caratterizza la fascia est del mapp. 522. La porzione di portico, rappresentata dai mapp. 563 sub. 1 e mapp. 563 sub. 3, nell'insieme copre una superficie di **mq 60,00** circa, mentre i cortili pertinenziali distinti

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

dai mapp. 563 sub. 2 e mapp. 563 sub. 4 misurano in totale **mq 1.380,00**. La porzione di portico, indivisa dal resto del portico stesso, è pavimentata in lastre di lastre di pietra chiara, comprende n. 8 pilastri rivestiti in mattoni faccia a vista che sorreggono un tetto inclinato con struttura lignea. La porzione di portico in oggetto affaccia sul cortile caratterizzato da una corsia carrabile in ghiaia e fila di posti auto pavimentati con piastrelle cementizie drenati, a sud, da un marciapiede in piastrelle cementizie che lo attraversa per raggiungere il portico dal mapp. 522; per il resto è sistemato a prato con piantati alcuni arbusti.

Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 4: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, Ufficio al piano primo: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – mapp. 522 sub. 7, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc

L'**Ufficio al piano primo, mapp. 522 sub. 7**, occupa la porzione centrale del fabbricato condominiale di cui fa parte, affacciando a sud verso il ballatoio condominiale sotto il portico (di cui al sub. 12BCNC) tramite n. 3 ampie vetrine recanti, ciascuna, porta-finestra di ingresso; il ballatoio che dà accesso all'unità immobiliare è raggiungibile tramite il vano-scala/ascensore comune. Internamente l'unità è suddivisa nei seguenti vani: vano che funge da ingresso-reception di mq 11,50 con vetrata e porta-finestra d'accesso a sud verso il ballatoio; una sala di mq 55,80 con due vetrate a sud e finestre a nord, attualmente allestita con attrezzature sportive; una stanza di mq 14,00 finestrata a nord; un bagno di mq 5,30 finestrato a nord. L'unità immobiliare possiede, sul lato ovest, una porta d'ingresso dal vano-scala/ascensore condominiale, tramite apertura sul lato est comunica con la confinante unità immobiliare mapp. 522 sub. 8. Il soffitto, dotato di due lucernai, è a due falde inclinate, pertanto le **altezze interne** dell'unità immobiliare sono: **Hmin ml 2,07** lato nord, **Hmin ml 3,73** lato sud, **Hmax ml 4,22**, **HMedia ml 3,15**.

Le misure e le altezze sopra indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto e da misurazioni effettuate dalla scrivente ctu; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative, per quel che riguarda la sagoma generale dell'unità immobiliare; l'unità, però, presenta delle difformità rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato ed indicato nella relativa planimetria catastale, riguardanti la suddivisione di quello che doveva essere un unico vano ufficio in tre distinti

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

locali, oltre alla creazione di un bagno al posto di un wc con anti-wc e di una apertura verso l'adiacente unità sub. 8; dette difformità possono essere regolarizzate in parte o può essere ripristinato lo stato autorizzato, l'argomento verrà meglio illustrato in seguito.

La **Superficie Lorda** dell'**Ufficio al piano primo, mapp. 522 sub. 7**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala/ascensore, per metà quello di una parete confinante con altra unità, è di **mq 99,00**.

L'Ufficio presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso (isolato con lana di vetro quella verso vano-scala condominiale o altra unità), intonacate e tinteggiate di bianco; soffitto con travi in legno e tavelle in cotto "a vista".
- Pavimenti e rivestimenti: tavolato in legno prefinito rovere chiaro, con battiscopa colore bianco, ad eccezione del bagno dove vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio scuro, rivestimento a parete in piastrelle ceramiche colore grigio chiaro.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta o scorrevole;
- Serramenti esterni (finestre, vetrate, porte/finestre d'ingresso e serramenti a soffitto tipo velux): con telaio in legno e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta/ribalta; davanzali/soglie sono in marmo tipo botticino.

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

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca; campanello e videocitofono.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. In ciascun locale è installato uno o più condizionatori tipo split (marca Samsung); L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca.

L'ufficio al piano primo, mapp. 522 sub. 7, è in buono stato di conservazione/manutenzione, salvo esservi tracce di lievi pregresse infiltrazione d'acqua

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

proveniente dalla cornice di alcune finestre sul lato nord, tradottesi in lievi percolazioni marroni e screpolature superficiali della tinteggiatura.

Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 5: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, Ufficio e Sala sportiva al piano primo: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – mapp. 522 sub. 8, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc

L'**Ufficio e Sala sportiva al piano primo, mapp. 522 sub. 8**, porzione est del fabbricato condominiale di cui fa pare, possiede ampie vetrate a sud, tre delle quali affacciano sul ballatoio condominiale sotto il portico (di cui al sub. 12BCNC) e recano porta-finestra d'ingresso. Internamente l'unità è composta da: una sala per attività sportiva di mq 114,00 con vetrate a sud e finestre a nord, comprendente zona ufficio di mq 12,47 finestrata ad ovest e a sud; una zona di servizio che si suddivide in: spogliatoio di mq 6,38 con vetrata a sud; spogliatoio di mq 8,68 con finestre a nord; anti-bagno di mq 4,42; bagno di mq 3,06; bagno di mq 1,83. L'unità immobiliare comunica tramite apertura sul lato ovest con la confinante unità immobiliare mapp. 522 sub. 7. Il soffitto, dotato di un lucernario, è a due falde inclinate, pertanto le **altezze interne** dell'unità immobiliare sono varie: **Hmin ml 2,07 e ml 2,97** lato nord, **Hmin ml 3,73 e ml 2,97** lato sud, **Hmax ml 4,22 e ml 5,12**, **HMedia ml 3,15 e ml 4,05**.

Le misure e le altezze sopra indicate 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; sussistono però, difformità interne rispetto a quanto urbanisticamente autorizzato ed indicato nella relativa planimetria catastale, consistenti nella mancata installazione di alcuni sottili divisori con porta e nella creazione dell'apertura verso l'adiacente unità sub. 7.

La **Superficie Lorda** dell'**Ufficio e Sala sportiva al piano primo, mapp. 522 sub. 8**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso i portici/ballatoio, per metà quello della parete confinante con altra unità, è di **mq 161,00**.

L'Ufficio e Sala sportiva presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso, intonacate e tinteggiate di bianco; soffitto con travi in legno e tavelle in cotto "a vista".

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

- Pavimenti e rivestimenti: la sala per attività sportiva è pavimentata con tavolato in legno prefinito rovere chiaro, con battiscopa colore bianco, mentre nei locali di servizio vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio scuro, nei wc anche rivestimento a parete in piastrelle ceramiche colore grigio chiaro.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta o scorrevole;
- Serramenti esterni (finestre, vetrate, porte/finestre d'ingresso e serramenti a soffitto tipo velux): con telaio in legno e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta/ribalta; davanzali/soglie sono in marmo tipo botticino.

L'Ufficio e Sala sportiva è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca.
- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica condominiale, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. Nei locali sono installati condizionatore tipo split; L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; i wc sono dotati di water e lavabo in ceramica bianca.

L'Ufficio e Sala sportiva al piano primo, mapp. 522 sub. 8, è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Descrizione allo stato attuale dell'immobile LOTTO 6: nel fabbricato commerciale-direzionale "Condominio il Sagittario", sito a San Giorgio delle Pertiche (PD), via del Santo n. 3, Ufficio al piano terra: C.F. San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 – mapp. 522 sub. 10, con proporzionale quota indivisa delle parti comuni: mapp. 522 sub. 12 bcnc

L'**Ufficio al piano terra, mapp. 522 sub. 10** , si trova sull'angolo nord/ovest del fabbricato commerciale-direzionale di cui fa parte, rappresentando una sorta di corpo di fabbrica aggettante rispetto al corpo principale; trova così affaccio, con tre lati, verso il cortile comune sub. 12BCNC; ha entrata indipendente rivolta ad ovest, dal cortile condominiale stesso, chiusa da portoncino vetrato in legno con maniglia argentata satinata ed ulteriormente protetta da oscuri in legno verniciati color panna; il portoncino vetrato

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

d'entrata immette in una zona ingresso-attesa di mq 5,50 circa dalla quale si accede ad una sala attrezzi per fisioterapia di mq 46,00 circa, finestrata ad ovest e ad altri vani quali: disimpegno di mq 4,00 circa, spogliatoio di mq 3,70 circa finestrato ad ovest, spogliatoio di mq 4,00 circa, sala massaggi di mq 9,00 circa finestrata a nord, bagno di mq 3,60 finestrato ad est. L'**altezza interna** dell'unità immobiliare è di **ml 2,70** (sotto trave).

Le misure e le altezze sopra indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato gli immobili in oggetto e da misurazioni effettuate dalla scrivente ctu. Le misure dell'ingombro generale dell'unità immobiliare risultano conformi a quelle urbanisticamente autorizzate, passibili di differenze non significative, ma la distribuzione interna, articolata nei vari vani sopra citati, è totalmente difforme dai progetti edilizi autorizzati. La difformità può essere regolarizzate o può essere ripristinato lo stato legittimato, l'argomento verrà meglio illustrato in seguito.

La **Superficie Lorda** dell'**Ufficio, mapp. 522 sub. 10**, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso il vano-scala/ascensore, per metà quello della parete confinante con altra unità (sub. 3), è di **mq 92,00**.

L'Ufficio presenta le seguenti **finiture interne**:

- Divisori interni e soffitti: pareti in cartongesso, intonacate e tinteggiate di bianco; soffitti con travi e tavole in legno sbiancato "a vista".
- Pavimenti e rivestimenti: tavolato in legno prefinito rovere chiaro, con battiscopa colore bianco, ad eccezione del bagno dove vi è pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio, rivestimento a parete in piastrelle ceramiche color azzurro.
- Serramenti interni (porte): in legno laccato bianco, con maniglie metalliche color argento satinato, apertura ad anta o scorrevole;
- Serramenti esterni (finestre e porta/finestra d'ingresso): con telaio in legno e vetro-camera, maniglia metallica color argento satinato, apertura ad anta/ribalta; hanno davanzali/soglie in marmo tipo botticino, sono protette esternamente da oscuri in legno verniciati color panna.

Lo Studio è dotato dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche, pulsanti e prese in plastica bianca; campanello e videocitofono.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

- Impianto idro-termo-sanitario-gas: per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sussiste una caldaia condominiale a metano a condensazione, installata dall'anno 2014 nell'apposito vano Centrale Termica, con cassetta di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità; la distribuzione del calore è "a pavimento" ovvero tramite pannelli isolati annegati a pavimento, con acqua quale fluido termovettore. Sono presenti condizionatori tipo split; L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica; il bagno è dotato di water, lavandino, doccia in ceramica bianca.

L'ufficio o Studio privato al piano terra, mapp. 522 sub. 10, è utilizzato come studio di un libero professionista fisioterapista, è in buono stato di conservazione/manutenzione.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni - Lotti da 1 a 6 (punti f. - h.)

Dall'esame dei documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta all'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che il complesso immobiliare commerciale-direzionale denominato *Condominio Sagittario*, di cui sono parte le unità immobiliari dei Lotti da 1 a 6, è frutto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di una preesistente casa d'abitazione rurale con annessi rustici avente, a suo tempo, valore storico/architettonico/ambientale; ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per la quale sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. P183/08**, prot. n. 13778, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **23/08/2010** alle ditte proprietarie al tempo [redacted] per lavori di *"Ristrutturazione e cambio d'uso da residenziale e rurale a commerciale e direzionale di fabbricato vincolato (scheda B n.40) ubicato in zona agricola Via del Santo".*

- **Permesso di Costruire in Variante, n. P183/08/1**, prot. n. 14570, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **04/02/2014** alle ditte proprietarie al tempo [redacted] per lavori di *"Ristrutturazione e cambio d'uso da residenziale e rurale a commerciale e direzionale di fabbricato vincolato (scheda B n.40) ubicato in zona agricola Via del Santo in variante al permesso n. P183/08 del 23/08/2010".*

- **S.C.I.A. n. 183/08/2**, prot. n. 9600, presentata dalla ditta proprietaria al tempo (Immobiliare Elletre srl) il **15/07/2015** quale *"Variante al Permesso di Costruire n.*

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

P183/08/01 del 04/02/2014 – Modifiche Interne": modifiche interne riguardanti la sola porzione ovest del fabbricato oggetto del P.d.C. n. P183/08 e successiva Variante n. P183/08/1.

Per il fabbricato condominiale in oggetto sono state presentate le seguenti **Richieste di Agibilità**: in data **18/02/2014** per le unità di cui al mapp. 522 subb. 3, 4, 5, 7, 8, per la quale è stata richiesta documentazione integrativa in seguito presentata nel 2015; in data **14/11/2015** per le unità di cui al mapp. 522 subb. 10, 11. Le Agibilità così richieste sono state entrambe conseguite per silenzio-assenso per decorrenza dei termini.

Per il ponte sul canale Tergolino che dà accesso carrabile, da via del Santo, al compendio immobiliare in oggetto eretto sul mapp. 522 e ai seguenti e confinanti mapp. 563 e 564, è stato rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche al proprietario di allora [redacted] regolare **Permesso di Costruire n. P157/10**, prot. n. 10668, del **05/09/2011**.

Le tettoie con cortile esclusivo di cui al Fg. 15, mapp. 563 subb. 1 e 2 graffati e mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati, incluse nel Lotto 3 della presente Relazione, sono parte del fabbricato costruito, inizialmente come annesso rustico in seguito adeguato per l'insediamento di comunità educativa/riabilitativa diurna e residenziale, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. P118/05**, prot. n. 12010, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **28/09/2006** alle ditte proprietarie al tempo [redacted] per lavori di *"Costruzione annesso rustico ai sensi della L.R.24/85";*

- **Permesso di Costruire n. P118/05/1**, prot. n. 13673, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche l'**11/11/2010** alla ditta proprietaria al tempo [redacted] per lavori di *"Completamento lavori di costruzione annesso rustico ai sensi della L.R.24/85 di cui al permesso n.P118/05 del 28/09/2006";*

- **Permesso di Costruire n. P118/05/2**, prot. n. 6261, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **06/07/2012** alla ditta proprietaria al tempo [redacted] per lavori di *"Completamento lavori di costruzione annesso rustico ai sensi della L.R.24/85 di cui ai permessi n.P118/05 e successivo n. P118/05/1";*

- **Permesso di Costruire n. P118/05/3**, prot. n. 9166, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **26/11/2013** alla ditta proprietaria al tempo [redacted] per lavori

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

di *"Completamento lavori di costruzione annesso rustico ai sensi della L.R.24/85 di cui ai permessi n.P118/05 e successivi n. P118/05/1 e P118/05/2";*

- **Permesso di Costruire n. P118/05/4**, prot. n. 5043, rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche il **18/09/2014** alla ditta proprietaria al tempo [redacted] per lavori di *"Adeguamento fabbricato esistente a destinazione agricola per insediamento comunità educativa riabilitativa, organizzazione non lucrativa di utilità sociale ai sensi della Legge n. 383/00".*

- Successivamente è stato rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche in data **12/01/2015** il **Certificato di Agibilità n. P118/05/4**, prot. n. 253.

Le unità immobiliari pignorate mapp. 522 subb.: 3, 4, 5, 7, 8 venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **07/01/2014** e per sub. 10 il **17/10/2016**, mentre le unità mapp. 563 subb. 1 e 2 graffati e mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati con schede planimetriche presentate l'**01/12/2014**, che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, la scrivente rileva che:

Immobile Lotto 1:

- lo stato attuale dello Studio privato al piano terra, mapp. 522 sub. **3**, è conforme allo stato edilizio autorizzato (SCIA n. 183/08/2 del 15/07/2015), altresì conforme a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale.

Immobile Lotto 2:

- lo stato attuale della Ludoteca al piano terra, mapp. 522 sub. **4**, Non è totalmente conforme all'ultimo stato edilizio autorizzato (P.d.C. in variante n. P183/08/1 del 04/02/2014) e alla relativa rappresentazione planimetrica catastale: all'interno i locali hanno disposizione, misure e destinazioni conformi ma, in quelli più ad est, è stata chiusa una porta ed aperta un'altra in diversa posizione, ingrandita un'ulteriore apertura. Dette modeste difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una "c.i.l.a. in sanatoria", da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il contestuale versamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione; sarà poi necessario un aggiornamento al catasto urbano tramite presentazione di pratica docfa, sempre a cura di un tecnico abilitato, ove i diritti ammontano ad € 50,00. L'aggiudicatario del bene, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

le pratiche come su indicato, viceversa potrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione o ripristino.

Immobile Lotto 3:

- lo stato attuale dello Studio di Estetica al piano terra, mapp. 522 sub. **5**, Non è totalmente conforme all'ultimo stato edilizio autorizzato (P.d.C. in variante n. P183/08/1 del 04/02/2014) e alla rappresentazione planimetrica catastale, per l'assenza di tre sottili partizioni con porta che dovevano essere realizzate nella zona ingresso-attesa/disimpegno. Dette difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una "S.c.i.a. in sanatoria", da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il contestuale versamento di € 516,00 a titolo di sanzione ed € 200,00 per diritti; sarà poi necessario un aggiornamento al catasto urbano tramite presentazione di pratica docfa, sempre a cura di un tecnico abilitato, ove i diritti ammontano ad € 50,00. L'aggiudicatario del bene, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le pratiche come su indicato, viceversa potrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione o ripristino. Le tettoie con cortile esclusivo, mapp. 563 subb. 1 e 2 graffati e mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati, sono regolari.

Immobile Lotto 4:

- lo stato attuale dell'Ufficio al piano primo, mapp. 522 sub. **7**, Non è conforme all'ultimo stato edilizio autorizzato (P.d.C. in variante n. P183/08/1 del 04/02/2014) né alla rappresentazione planimetrica catastale: internamente quello che doveva essere un unico vano ufficio è stato diviso, tramite tramezze con porta, in tre distinti locali, un wc con anti-wc è stato trasformato in un unico ed è stata creata un'apertura di accesso all'adiacente unità sub. 8. Dette difformità possono essere regolarizzate per quel che riguarda la creazione dei tre vani, attraverso la presentazione di una "S.c.i.a. in sanatoria", da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il versamento di € 516,00 a titolo di sanzione ed € 200,00 per diritti; i wc e anti-wc dovranno essere ripristinati e dovrà essere chiusa l'apertura di accesso alla confinante unità sub. 8. Sarà inoltre necessario (a seguito della suddetta Scia) presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (contenenti i necessari allegati) è aggiornare la situazione al catasto urbano tramite presentazione di

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

pratica docfa (diritti € 50,00), il tutto sempre a cura di tecnici abilitati. L'aggiudicatario del bene, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le pratiche come su indicato, ripristinando wc/anti-wc e chiudendo la porta, viceversa potrà essere ripristinato in toto lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione e/o ripristino.

Immobile Lotto 5:

- lo stato attuale dell'Ufficio e Sala sportiva al piano primo, mapp. 522 sub. **8**, Non è conforme all'ultimo stato edilizio autorizzato (P.d.C. in variante n. P183/08/1 del 04/02/2014) né alla rappresentazione planimetrica catastale, per la mancata installazione di alcuni divisori con porta e per la creazione dell'apertura verso l'adiacente unità sub. 7. Dette difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una "S.c.i.a. in sanatoria", da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il versamento di € 516,00 a titolo di sanzione ed € 200,00 per diritti; ad eccezione dell'apertura verso l'unità sub. 7 che dovrà essere tamponata; sarà poi necessario un aggiornamento al catasto urbano tramite presentazione di pratica docfa (diritti € 50,00), sempre a cura di un tecnico abilitato, ove i diritti ammontano ad € 50,00. L'aggiudicatario del bene, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le pratiche come su indicato e chiudendo l'apertura verso altra e diversa unità immobiliare, viceversa potrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione o ripristino.

Immobile Lotto 6:

- lo stato attuale dell'Ufficio al piano terra, mapp. 522 sub. **10**, Non è conforme all'ultimo stato edilizio autorizzato (SCIA n. 183/08/2 del 15/07/2015); risulta conforme alla rappresentazione planimetrica catastale. Internamente la distribuzione interna, articolata in vari vani suddivisi da tramezze con porta, non è contemplata nelle tavole grafiche del progetto autorizzato e, rispetto a quest'ultimo, non compare un wc con anti-wc. Dette difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una "S.c.i.a. in sanatoria", da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il versamento minimo di € 516,00 a titolo di sanzione ed € 200,00 per diritti; sarà inoltre necessario (a seguito della suddetta Scia) presentare la Segnalazione Certificata di

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Agibilità (contenenti i necessari allegati), sempre a cura di tecnici abilitati. L'aggiudicatario del bene, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/catastale dell'immobile presentando le pratiche suddette, viceversa potrà essere ripristinato in toto lo stato autorizzato. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per dette attività, sanzioni/tasse di regolarizzazione e/o ripristino.

Si precisa che le parti comuni del fabbricato commerciale-direzionale in oggetto, rappresentate dal mapp. 522 sub. 12 bcnc (portico, ingresso, vano scale, ascensore, centrale termica, oltre al cortile) sono regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.) - Lotti da 1 a 6

Alla società esecutata [redacted], per il diritto di 1/1 di Piena Proprietà, i descritti immobili censiti: C.F. di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 - mapp. 522 sub. 3, mapp. 522 sub. 4, mapp. 522 sub. 5, mapp. 522 sub. 7, mapp. 522 sub. 8, mapp. 522 sub. 10, mapp. 522 sub. 12 bcnc (compreso anche mapp. 522 sub. 11 non oggetto della presente Relazione), sono pervenuti per Atto di Conferimento in società, Notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta (PD), Rep. n. 9099/6097 del 02/12/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 15/12/2021 ai nn. R.g./R.p. 53735/35625 dalla società [redacted].

Alla società esecutata [redacted], per il diritto di 1/1 di Piena Proprietà, i descritti immobili censiti: C.F. di San Giorgio delle Pertiche (PD), Fg. 15 - mapp. 563 sub. 1 graffato a mapp. 522 sub. 2 e mapp. 563 sub. 3 graffato a mapp. 522 sub. 4, sono pervenuti per Atto di Conferimento in società, Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), Rep. n. 100270/43289 dell'08/07/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/07/2016 ai nn. R.g./R.p. 24913/16154 da [redacted] titolare del diritto di 3/5 di Piena Proprietà in regime di separazione dei beni e da [redacted] titolare del diritto di 2/5 di Piena Proprietà in regime di separazione dei beni.

Nell'Atto del Notaio Roberto Paone suddetto vengono richiamate le seguenti servitù a

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

carico degli immobili oggetto del medesimo atto (mapp 563 subb. 1 e 2 graffati e mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati): "*servitù di passaggio carraio per l'uso agricolo costituite con atto a mio rogito in data 23 gennaio 2014 Rep.n. 94411, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova-2 in data 7 febbraio 2014 al n. 1800 Serie 1T e trascritto presso l'agenzia delle Entrate – Territorio di Padova in data 7 febbraio 2014 ai nn. 3785/2891 e 3786/2892".*

Gli immobili, facenti parte del citato complesso immobiliare Condominio Sagittario, di cui al mapp. 522 sub. 3 Studio privato (Lotto 1) e al mapp. 522 sub. 4 Ludoteca (Lotto 2) non sono locati a terzi, non risultano locati neppure i beni cat. C/7 insistenti sul mapp. 563.

Gli immobili, facenti parte del Condominio Sagittario, di cui al mapp. 522 sub. 5 Studio di Estetica (Lotto 3), al mapp. 522 sub. 7 Ufficio (Lotto 4), al mapp. 522 sub. 8 Ufficio Sala Sportiva (Lotto 5), al mapp. 522 sub. 10 Ufficio (Lotto 6), **sono locati a terzi**, in base ai seguenti contratti:

Lotto 3 - Fg. 15 mapp. **522 sub. 5** Studio di Estetica: **CONTRATTO DEFINITIVO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**, stipulato l'01/02/2014 e Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova 1 il 24/02/2014 con n. 1842, prorogato regolarmente fino al 31/01/2026, in cui: la società [redacted], è LOCATRICE; la società [redacted] è CONDUTTORE; il Canone convenuto è in rate mensili pari ad € 1.120,00 + Iva ciascuna, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT; la durata è di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni. Il 28/02/2023 risulta subentrata quale Locatrice la società [redacted], mentre l'01/03/2018 risulta il subentro della signora [redacted] come Conduttrice, la quale esercita attualmente attività di estetista presso l'immobile in oggetto. Sussistono spese condominiali a carico del Conduttore, come da prassi.

Lotto 4 - Fg. 15 mapp. **522 sub. 7** Ufficio: **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**, stipulato il 31/08/2018 e Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova il 26/05/2020 con n. 5617 serie 3T, con scadenza al 31/08/2030, in cui: la società [redacted], è LOCATRICE; l'associazione [redacted] è CONDUTTORE; il Canone convenuto è in rate mensili pari ad € 1.000,00 + Iva ciascuna, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT; la durata è di 6 anni

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni. Il 28/12/2023 risulta subentrata quale Locatrice la società [redacted]); attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dall'[redacted] Sussistono spese condominiali a carico del Conduttore, come da prassi.

Lotto 5 - Fg. 15 mapp. **522 sub. 8** Ufficio Sala Sportiva: **CONTRATTO DEFINITIVO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**, stipulato l'01/02/2014 e Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova 1 il 24/02/2014 con n. 1846 serie 3, con scadenza al 31/01/2026, in cui: la società [redacted] è LOCATRICE; l'associazione [redacted] è CONDUTTORE; il Canone convenuto è in rate mensili pari ad € 1.410,00 + Iva ciascuna, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT; la durata è di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni. Il 28/12/2023 risulta subentrata quale Locatrice la società [redacted]; attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dall'[redacted]. Sussistono spese condominiali a carico del Conduttore, come da prassi.

Lotto 6 - Fg. 15 mapp. **522 sub. 10** Ufficio: **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**, stipulato l'01/09/2016 e Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova 1 il 30/09/2016 con n. 9271 serie 3T, regolarmente prorogato fino al 31/08/2028, in cui: la società [redacted], è LOCATRICE; il signor [redacted] è CONDUTTORE; il Canone convenuto è in rate mensili pari ad € 700,00 + Iva ciascuna, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT; la durata è di 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni. Il 28/12/2023 risulta subentrata quale Locatrice la società [redacted]; attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dal CONDUTTORE signor [redacted]. Sussistono spese condominiali a carico del Conduttore, come da prassi.

Considerati i contenuti dei Contratti, le caratteristiche degli immobili locati e della zona in cui sono ubicati, valutate anche le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la locazione, il Perito ritiene che TUTTI i canoni pattuiti possano considerarsi congrui.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

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, Lotti da 1 a 6, ad eccezione di "oneri" di natura condominiale che verranno indicati al seguente capitolo, nonché delle servitù di passaggio carraio, accennate in precedenza, di seguito specificate:

- servitù di passaggio carraio costituita a titolo gratuito con atto del Notaio Roberto Paone, rep. 94411/39281 del 23/01/2014, trascritto a Padova il 07/02/2014 ai nn. 3785/2891, a carico di [redacted], a favore di [redacted]: *È stata costituita, a carico del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni al fg. 15 part. 150 di proprietà della "società Immobiliare Elletre s.r.l.", a carico del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni con la part. 561 del fg. 15 di proprietà dei signori [redacted] ed a favore del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni con la part. 560 del fg.15, di proprietà delle signore [redacted], che hanno accettato, una servitù di passaggio carraio per l'uso agricolo del fondo dominante, da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di metri 5 parallela ad una distanza di metri 3 dal confine sud della proprietà della part. 150 per poi proseguire verso est lungo la part. 561 fino a raggiungere la part. 560. Cesserà di conseguenza ogni altra servitù esistente sui fondi, e la proprietà servente, fornirà le chiavi ed il telecomando per l'apertura dei cancelli.*

- servitù di passaggio carraio costituita a titolo gratuito con atto del Notaio Roberto Paone, rep. 94411/39281 del 23/01/2014, trascritto a Padova il 07/02/2014 ai nn. 3786/2892, a carico di [redacted], a favore di [redacted]: *È stata costituita, a carico del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni al fg.15 part. 150 di proprietà della società "Immobiliare Elletre s.r.l.", a carico del*

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni al fg. 15 part. 561 di proprietà dei signori [redacted]*, a carico del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni al fg. 15 part. 560 di proprietà delle signore* [redacted]*, ed a favore del terreno sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche ed identificato in Catasto Terreni al fg. 15 part. 40 di proprietà dei signori* [redacted]*, che hanno accettato una servitù di passaggio carraio per l'uso agricolo del fondo dominante, che verrà esercitata su di una striscia di terreno della larghezza di metri 5 parallela ad una distanza di metri 3 dal confine sud della proprietà della part. 150 per poi proseguire verso est lungo la part. 561, fino a raggiungere la part. 560 e continuare a cavaliere della linea di confine da sud a nord tra la part. 561 per una larghezza di metri 2,35 e la part. 560 per una larghezza di metri 2,65 e concludendo da est verso ovest lungo il confine nord della part. 561, fino a raggiungere la part. 40. Cesserà di conseguenza ogni altra servitù esistente sui fondi, e la proprietà servente, fornirà le chiavi ed il telecomando per l'apertura dei cancelli.*

Dal punto di vista urbanistico, da esame del **C.D.U.** rilasciato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) con prot. Pec n. 11180 del **14/07/2025**, che si allega e al quale si rimanda, la scrivente evidenzia che i terreni su cui insistono gli immobili in oggetto, censiti: Catasto Terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), **Foglio 15**, mapp. **522** e mapp. **563**, in base al Piano Urbanistico Comunale (P.I. e sue varianti) ricadono in:

"Zona agricola "Ea", art. 112 N.T.O., ed area di connessione naturalistica di II° grado (art.126 N.T.O.), zona regolamentata dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, inoltre, i precitati mappali corrispondono alla perimetrazione dell'area scoperta di pertinenza di un'unità edilizia di valore culturale che ricade all'interno del mappale 522, con grado di tutela "2b" (edificio di valore etnoantropologico o storico), articoli 64 e 58 delle N.T.O.;

inoltre, per quanto attiene ai Vincoli urbanistici, i terreni sopra descritti:

-ricadono all'interno dell'area di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/04, art.142 comma 1, lett. m) – ex art. 28 N.T.A. del PTRC, art.34 N.T.O. "Zona dell'Agro centuriato Romano";

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

-ricadono all'interno dell'area vincolata "beni paesaggistici" – fiumi torrenti e corsi d'acqua, art. 31 N.T.O. e lett. c), comma 1, art.142 D.lgs. 42/04 e s.m.i.;

-il mappale 522 e parte del 563 ricadono in fascia di rispetto della rete idrografica, art.41 L.R. 11/04;

-il mappale 522 ricade parte in fascia a servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 art.39 N.T.O.;

-il mappale 522 ricade parte in fascia di rispetto "bene paesaggistico" – immobili di notevole interesse pubblico art.136 D.lgs. 42/04 – D.M. 24.02.1970 filari di platani ai margini della S.S. 307.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

Le unità immobiliari in oggetto, Lotti da 1 a 6, fanno parte del complesso immobiliare condominiale in San Giorgio delle Pertiche (PD), denominato *"Condominio Sagittario"*, amministrato dallo studio [redacted] di Padova. I beni in oggetto sono, dunque, interessati da spese condominiali annuali di gestione/manutenzione (ordinaria ed eventuale straordinaria). Relativamente ai beni pignorati, il suddetto amministratore ha fornito alla scrivente le seguenti informazioni:

l'esercizio ordinario di gestione condominiale è annuale, va dal 15/06 al 14/06 di ogni anno;

le spese condominiali ordinarie, in capo alla proprietà [redacted] sono:

- Lotto 1, sub. 3: per l'anno corrente € 349,65, per l'anno precedente € 498,42 per un Totale di € 848,07, NON Pagati;
- Lotto 2, sub. 4: per l'anno corrente € 278,60, per l'anno precedente € 427,26 per un Totale di € 705,86, NON Pagati;
- Lotto 3, sub. 5: per l'anno corrente € 261,89, per l'anno precedente € 410,65 per un Totale di € 672,54, NON Pagati;
- Lotto 4, sub. 7: per l'anno corrente € 290,09, per l'anno precedente € 438,85 per un Totale di € 728,94, NON Pagati;
- Lotto 5, sub. 8: per l'anno corrente € 508,25, per l'anno precedente € 657,01 per un Totale di € 1.165,26, NON Pagati;
- Lotto 6, sub. 10: per l'anno corrente € 202,31, per l'anno precedente € 351,07 per un Totale di € 553,38, NON Pagati;

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

le spese condominiali ordinarie, in capo ai conduttori (per le unità immobiliari locate), sono:

- Lotto 3, sub. 5: per l'anno corrente € 1.597,34, per l'anno precedente € 3.435,22, rate ad oggi insolute pari ad € 0,00;
- Lotto 4, sub. 7: per l'anno corrente € 2.739,63, per l'anno precedente € 1.227,39, rate ad oggi insolute pari ad € 0,00;
- Lotto 5, sub. 8: per l'anno corrente € 4.190,93, per l'anno precedente € 1.788,79, rate ad oggi insolute pari ad € 0,00;
- Lotto 6, sub. 10: per l'anno corrente € 1.103,98, per l'anno precedente € 474,68, rate ad oggi insolute pari ad € 0,00;

Il fabbricato non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, non sussistono spese condominiali straordinarie già deliberate, né ve ne sono di imminenti. Condominio Sagittario comprende, oltre agli immobili sul mapp. 522, anche l'immobile eretto sul mapp. 564 non oggetto di procedura esecutiva e il mapp. 563.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.) – Lotti da 1 a 6

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie delle certificazioni notarili agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 16/09/2025**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

1) **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 3905/777** del **04/02/2011** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato concesso con atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 84358/33370 del 02/02/2011, a Favore di [redacted], Contro [redacted], per il diritto di 1/1 di Proprietà; grava su: San Giorgio delle Pertiche (PD), C.F. Sez. B, Fg. 4, Mapp. 522 e C.T. Fg. 15, Mapp. 150 di are 41.00 e Mapp. 522 E.U., ovvero immobili oggetto della presente procedura (Lotti da 1 a 6). A margine di detta iscrizione: Annotazione n. 439 del 14/01/2013 di RIDUZIONE DI SOMMA (da € 700.000,00 a € 640.000,00); Annotazione n. 5204 del 06/09/2016 di PROROGA DI DURATA (dal 10/02/2022 al 10/02/2027).

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

2) **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 40002/6260** del **31/12/2013** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento concesso con atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 94245/39172 del 20/12/2013, a Favore di [redacted], Contro [redacted], per il diritto di 1/1 di Proprietà; grava su: San Giorgio delle Pertiche (PD), C.F. Sez. B, Fg. 4, Mapp. 522 sub. 2, ovvero immobili oggetto della presente procedura (Lotti da 1 a 6). A margine di detta iscrizione: Annotazione n. 5203 del 06/09/2016 di PROROGA DI DURATA (dal 31/12/2023 al 31/12/2028).
3) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 3785/2891** del **07/02/2014** di **Atto tra vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito** ovvero costituzione di servitù di passaggio carraio per atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 94411/39281 del 23/01/2014, a Favore di [redacted], a Carico di [redacted], a carico del terreno in San Giorgio delle Pertiche (PD), C.T. Fg. 15, Mapp. 150 e a favore del Mapp. 560.
4) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 3786/2892** del **07/02/2014** di **Atto tra vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito** ovvero costituzione di servitù di passaggio carraio per atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 94411/39281 del 23/01/2014, a Favore di [redacted], a Carico di [redacted], a carico del terreno in San Giorgio delle Pertiche (PD), C.T. Fg. 15, Mapp. 150 e a favore del Mapp. 40.
5) **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 24749/4494** del **18/07/2016** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 100273/43292 dell'08/07/2016, a Favore di [redacted]

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

[redacted], Contro [redacted], per diritto di 1/1 di Proprietà, [redacted], per diritto di 3/5 di Proprietà, [redacted], per diritto di 2/5 di Proprietà; grava su: San Giorgio delle Pertiche (PD), C.F., Fg. 15, Mapp. 563 sub. 1 e sub. 2 graffati e Mapp. 563 sub. 3 e sub. 4 graffati, ovvero alcuni fra gli immobili oggetto della presente procedura (Lotto 3).

6) **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 2630/340** del **20/01/2017** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 101449/44191 del 18/01/2017, a Favore di [redacted], Contro [redacted], per diritto di 1/1 di Proprietà; grava su: San Giorgio delle Pertiche (PD), C.F., Fg. 15, Mapp. 563 sub. 10, ovvero uno fra gli immobili oggetto della presente procedura (Lotto 6).

7) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 2224/1518** del **19/01/2024** di **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 269 del 16/01/2023, a Favore di [redacted], Contro la società [redacted] per il diritto di 1/1 di Proprietà sugli immobili in San Giorgio delle Pertiche (PD), Lotti da 1 a 6 della presente Relazione (oltre ad altri beni di cui ai seguenti lotti 7 e 8).

STIMA del Valore del Lotto 1

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, del bene Lotto 1, la stimatrice riassume qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Studio Privato al Piano Terra (**mapp. 522 sub. 3**):	mq 59,00 x 1,00 =	mq	59,00 +
Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale):	mq 59,00 x 0,02 =	mq	1,18 =
TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto 1)		**mq**	**60,00**

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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 secondo semestre 2024 che indica valori per uffici, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.350,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE Studio Privato/Ufficio, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 60,00 x € 1.350,00/mq = € 81.000,00

La stimatrice ritiene di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Studio Privato** al piano terra, in contesto condominiale **=** ***Valore del Lotto 1:*** € 81.000,00 – 14% = € 69.660,00

arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 69.000,00***

(euro sessantanovemila/00)

Valore che si intende per il bene Lotto 1 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

Lo Studio privato, mapp. 522 sub. 3, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 163207/2014, rilasciato il 18/02/2014 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine degli

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Ingegneri di Padova al n. 3811, avente validità di 10 anni; detto Attestato ha, pertanto, perso la sua validità, esso attestava per l'immobile stesso la classe energetica "C".

STIMA del Valore del Lotto 2

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, del bene Lotto 2, la stimatrice riassume qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Negozio Ludoteca al piano terra (**mapp. 522 sub. 4**): mq 124,00 x 1,00 = mq 124,00 +

Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale): mq 124,00 x 0,02 = mq 2,48 =

TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto 2) mq 126,50

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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 secondo semestre 2024 che indica valori per negozi, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.350,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE Negozio Ludoteca, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 126,50 x € 1.350,00/mq = € 170.775,00

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Valore TOTALE al quale ritiene di apportare, per spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio e catastale delle difformità compresi diritti e sanzioni o per ripristini una riduzione del -3%: € 170.775,00 - 3% = Valore TOTALE € 165.651,75

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Negozio Ludoteca** al piano terra, in contesto condominiale **=** ***Valore del Lotto 2:*** € 165.651,75 – 14% = € 142.460,51 arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 142.000,00***

(euro centoquarantaduemila/00)

Valore che si intende per il bene Lotto 2 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

Il Negozio, Ludoteca, mapp. 522 sub. 4, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 163205/2014, rilasciato il 18/02/2014 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 3811, avente validità di 10 anni; detto Attestato ha, pertanto, perso la sua validità, esso attestava per l'immobile stesso la classe energetica "C".

STIMA del Valore del Lotto 3

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, dei beni Lotto 3, la stimatrice riassume qui di seguito la loro consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Studio di Estetica al piano terra (**mapp. 522 sub. 5**): mq 129,00 x 1,00 = mq 129,00 +

Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale): mq 129,00 x 0,02 = mq 2,58 =

TOTALE Superficie Commerciale mq 132,00

(arrotondati all'intero)

Superficie Coperta dalle **tettoie** (porzione di portico di altro edificio) **con cortile esclusivo**: mapp. 563 subb. 1 e 2 graffati, mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati: mq 60,00(tettoie) + mq 1.380,00(cortili) = mq 1.440,00

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2024 che indica valori per negozi e uffici, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

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

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche e, per le tettoie porzione di porticato di altro edificio con pertinenziale cortile giardino, anche un loro grado di "promisquità" con altro edificio,

la stimatrice reputa equo attribuire i seguenti:

Valore Unitario (Studio di Estetica sub. 5): € 1.350,00/mq

Valore Unitario tettoie con cortile (mapp. 563 subb. 1 e 2 graffati, mapp. 563 subb. 3 e 4 graffati): € 5,00/mq

in base ai quali ricava:

Valore TOTALE Studio di Estetica, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 132,00 x € 1.350,00/mq = € 178.200,00

Valore TOTALE al quale ritiene di apportare, per spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio e catastale delle difformità compresi diritti e sanzioni o per ripristini una riduzione del -3%: € 178.200,00 - 3% = Valore TOTALE € 172.854,00

Valore TOTALE tettoie con cortile: Mq 1.440,00 x € 5,00/mq = € 7.200,00

Valori Totali che sommati assieme determinano un:

Valore TOTALE (del Lotto 3): € 180.054,00

La stimatrice ritiene di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Studio di Estetica** al piano terra, in contesto condominiale + **tettoie con cortile esclusivo =** ***Valore del Lotto 3:***

€ 180.054,00 – 14% = € 154.846,44 arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 154.000,00***

(euro centocinquantaquattromila/00)

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Valore che si intende per il bene Lotto 3 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

Lo Studio di Estetica, mapp. 522 sub. 5, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 163195/2014, rilasciato il 14/11/2014 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 3811, avente validità di 10 anni; detto Attestato ha, pertanto, perso la sua validità, esso attestava per l'immobile stesso la classe energetica "C".

STIMA del Valore del Lotto 4

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, del bene Lotto 4, la stimatrice riassume qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Ufficio al piano primo (**mapp. 522 sub. 7**): mq 99,00 x 1,00 = mq 99,00 +

Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale): mq 99,00 x 0,02 = mq 1,98 =

TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto 4) mq 101,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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 secondo semestre 2024 che indica valori per Uffici, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.350,00/mq

in base al quale ricava:

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Valore TOTALE Ufficio, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 101,00 x € 1.350,00/mq = € 136.350,00

Valore TOTALE al quale ritiene di apportare una riduzione del -5%, composta da: -1% per modesti vizi da infiltrazione d'umidità, -4% per spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastale delle difformità, ottenendo:

€ 136.350,00 - 5% = Valore TOTALE € 129.532,50

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Ufficio** al piano primo, in contesto condominiale **= *Valore del Lotto 4:*** € 129.532,50 – 14% = € 111.397,98

arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 110.500,00***

(euro centodiecimilacinquecento/00)

Valore che si intende per il bene Lotto 4 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Ufficio, mapp. 522 sub. 7, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 163212/2014, rilasciato il 14/11/2014 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 3811, avente validità di 10 anni; detto Attestato ha, pertanto, perso la sua validità, esso attestava per l'immobile stesso la classe energetica "C".

STIMA del Valore del Lotto 5

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, del bene Lotto 5, la stimatrice riassume qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Ufficio e Sala Sportiva al piano primo (**mapp. 522 sub. 8**): mq 161,00 x 1,00 = mq 161,00 +

Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale): mq 161,00 x 0,02 = mq 3,22 =

TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto 5) mq 164,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2024 che indica valori per Uffici, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.350,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE Ufficio, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 164,00 x € 1.350,00/mq = € 221.400,00

Valore TOTALE al quale ritiene di apportare, per spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio e catastale delle difformità compresi diritti e sanzioni o per ripristini una riduzione del -3%: € 221.400,00 - 3% = Valore TOTALE € 214.758,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Ufficio e Sala Sportiva** al piano primo, in contesto condominiale **= *Valore del Lotto 5:*** € 214.758,00 – 14% = € 184.691,88 arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 183.500,00***

(euro centoottantatremilacinquecento/00)

Valore che si intende per il bene Lotto 5 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Ufficio e Sala Sportiva, mapp. 522 sub. 8, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 163217/2014, rilasciato il 18/02/2014 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine Ingegneri di Padova al n. 3811, avente validità di 10 anni; detto Attestato ha, pertanto, perso la sua validità, esso attestava per l'immobile stesso la classe energetica "C".

STIMA del Valore del Lotto 6

Calcolate ed indicate superfici e misure, nette e lorde, del bene Lotto 6, la stimatrice riassume qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** (ricavata

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Ufficio al piano terra (**mapp. 522 sub. 10**): mq 92,00 x 1,00 = mq 92,00 +

Incidenza parti comuni sub. 12 bcnc (2% del Totale): mq 92,00 x 0,02 = mq 1,84 =

TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto 6) mq 94,00

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia dell'immobile pignorato hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o zone analoghe limitrofe.

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'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2024 che indica valori per Uffici, in stato conservativo normale, nella zona di San Giorgio delle Pertiche in cui ricade il bene; ha tenuto conto dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare: zona di ubicazione ed accessibilità, posizione rispetto al compendio immobiliare di cui fa parte, superficie commerciale, epoca di costruzione, dimensioni e composizione architettonica, strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.350,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE Negozio Ludoteca, in contesto condominiale:

Mq Commerciali 94,00 x € 1.350,00/mq = € 126.900,00

Valore TOTALE al quale ritiene di apportare, per spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio e catastale delle difformità compresi diritti e sanzioni o per ripristini una riduzione del -7%: € 126.900,00 - 7% = Valore TOTALE € 118.017,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto Valore TOTALE in misura del -14% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti/imprevedibili), ottenendo:

VALORE TOTALE **del bene Intera Piena Proprietà di Ufficio** al piano terra, in contesto condominiale **= *Valore del Lotto 6*:** € 118.017,00 – 14% = € 101.494,62

arrotondabili, in virtù anche delle spese condominiali insolute, ad ***€ 101.000,00***

(euro centounomila/00)

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Valore che si intende per il bene Lotto 6 da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'Ufficio, mapp. 522 sub. 10, possiede: Attestato di Prestazione Energetica n. 98269/2016, rilasciato il 29/09/2016 dall'ing. Andrea Gumiero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 3811, in corso di validità (validità di 10 anni), attestante per l'immobile stesso la classe energetica "C".

LOTTO 7: ultimo tratto di strada chiusa, stretta fascia scoperta, porzioni di cortile/strada, ubicati in località Rustega di Camposampiero (PD); cortile recintato sito in località Casere di Camposampiero (PD), zona industriale, via Mario Visentin

Ubicazione dei beni Lotto 7 nel contesto urbano/ambientale, accessibilità - Descrizione allo stato attuale

Gli immobili che costituiscono il **Lotto di vendita 7** sono aree scoperte, di vario genere e destinazione d'uso, ubicate in due differenti zone del Comune di **Camposampiero (PD)**:

un primo gruppo, rappresentato da: ultimo tratto di una strada chiusa residenziale (Camposampiero: C.T. Fg. **8** - Mapp.li **503** e **504**), stretta area adibita a cortile (Camposampiero: C.T. Fg. **8** - Mapp. **638**) e porzioni di cortile/strada che circondano un fabbricato residenziale-commerciale condominiale (Camposampiero: C.F. Fg. **8** - Mapp. **650 sub. 135** e **sub. 136**), si trova nella **Frazione nord/est denominata "Rustega"** distante circa 5 Km dal centro di Camposampiero, nelle vicinanze della chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta e del Campanile, più precisamente tra la SP44 via Borgo Rustega e via Campanile;

un secondo gruppo, rappresentato da due aree, tra loro attigue e confinanti, che insieme compongono un cortile recintato (Camposampiero: C.F. Fg. **23** - Mapp. **640**, E.U. privo di sovrastanti costruzioni, e C.T. Fg. **23** - Mapp. **476**), si trova nella **Località denominata "Casere", zona industriale verso sud**, distante circa 3 Km dal centro di Camposampiero, in **Via Mario Visentin accanto al civico n. 12**, con accesso dalla via stessa.

- Le aree in Località Rustega, censite: Camposampiero, C.T. Fg. **8** - Mapp.li **503** e **504**, formano il tratto finale di via Campanile, una strada di quartiere chiusa, di pubblico passaggio, asfaltata, a due corsie (una per ogni senso di marcia) con marciapiede ambo i lati, dotata di illuminazione e di sotto-servi pubblici, che, partendo perpendicolarmente

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

dalla Strada Provinciale 44 via Borgo Rustega, compie due curve, prosegue dritta e termina a ridosso di un terreno agricolo. Il tratto finale di via Campanile in oggetto, mapp. 503 + mapp. 504, è largo ml 10,00, lungo ml 15,00, così per una superficie di **mq 150,00**; in corrispondenza di esso vi sono gli accessi carrai degli edifici residenziali costruiti sul mapp. 664 e sul mapp. 665. La stretta area censita: Camposampiero, C.T. Fg. **8** - Mapp. **638** e le aree urbane censite: Camposampiero: C.F. Fg. **8** - Mapp. **650 sub. 135** e **sub. 136**, in Località Rustega, rappresentano sostanzialmente porzioni del cortile comune di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale-commerciale costruito nella prima metà degli anni 2000, e/o un tratto di via Campanile. L'area urbana Fg. 8, Mapp. 650 sub. 135 è adibita in maggior parte a strada, tratto di via Campanile corredato da aiuole a verde pubblico; per il resto è adibito a camminamenti pedonali facenti parte del cortile condominiale del citato fabbricato residenziale e commerciale, aperti al pubblico transito, pavimentati in cubetti di porfido. La striscia di terreno di cui al C.T. Fg. 8, mapp. 638 e l'area urbana, Mapp. 650 sub. 136 sono tra loro unite formando un tutt'uno, ubicate più ad ovest rispetto alla prima area sub. 135, comprese tra un corpo di fabbrica a destinazione residenziale/commerciale e un canale (Marzeneghetto); sono anch'esse parte del cortile condominiale del citato fabbricato residenziale/commerciale, a libero transito, adibite in parte a camminamenti pedonali pavimentati in cubetti di porfido, in parte a corsie carrabili pavimentate in piastrelle di cemento, in parte a verde o sponda del canale.

In totale le tre aree (mapp. 638 + mapp. 650 sub. 135 e mapp. 650 sub. 136) misurano **mq 778,00** (25+253+500).

- Le aree in Località Casere, via Mario Visentin accanto al civ. n. 12, di cui al **C.T.** di **Camposampiero (PD)**: Fg. **23** - Mapp. **476** e Mapp. **640** (E.U., privo di sovrastanti costruzioni), sono tra loro attigue e confinanti tanto da comporre insieme un cortile, recintato, che si articola a forma di "L" con larghezze di circa ml 20,00 e ml 9,50, che misura in totale **mq 960,00** catastali. La zona in cui detto cortile è ubicato è Artigianale-Industriale, pertanto, nei dintorni si trovano capannoni ma anche sporadiche abitazioni; l'accesso al cortile in oggetto avviene da via Mario Visentin attraverso un cancello carraio. Sul lato che affaccia verso detta via è posiziona, infatti, la recinzione principale costituita da muretto in cls di H cm 30 con sovrastante ringhiera metallica a trama quadrettata di H cm 120, sulla quale si trova il cancello carraio che è in ferro, costituito da telaio pieno

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

e pannelli traforati, sorretto da pilastrini in cls a vista, con apertura scorrevole. Le recinzioni sugli altri lati perimetrali del cortile in oggetto sono: ad est a confine con il cortile di un'abitazione prosegue una recinzione come quella principale; a sud, verso un capannone, la recinzione è in ringhiera metallica tipo bodo; con muretto in cls e rete tipo bodo anche per un tratto ovest; lungo i lati che confinano con cortile della casa d'abitazione sul mapp. 564, la recinzione è in rete metallica plastificata sorretta da stanti verticali in metallo zincato che poggiano su basso muretto in cemento.

Il cortile è caratterizzato da una corsia carrabile pavimentata in cemento a vista, che segue ad "L" i lati est e sud del lotto, accompagnata da alcune fasce a verde; per il resto è pavimentato in ghiaia. Al momento dei sopralluoghi peritali erano posteggiati auto ed autocarri; una baracca di cantieri in prefabbricati è posizionata sull'angolo nord/ovest verso strada.

Regolarità edilizio/urbanistica dei beni – Lotto 7 (punti f. - h.)

Dall'esame dei documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta in via telematica all'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, del Comune di Camposampiero (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che:

- La porzione di via Campanile, Rustega, di cui al C.T. di Camposampiero, Fg. **8** - Mapp.li **503** e **504**, è entrato a far parte di un Piano di Lottizzazione Residenziale, denominato "Rustega 2000" del 30 ottobre 1998;

- Le aree, in località Rustega, censite: Camposampiero C.T. Fg. **8** - Mapp. **638** e C.F. Fg. **8,** Mapp. **650 sub. 135** e **sub. 136**, porzioni di cortile/strada, sono rientrate e adibite in quanto tali, nei progetti edilizi per la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale-commerciale, autorizzati in due stralci, in virtù dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 01/124 del 29/08/2002, per la *"Costruzione Complesso Residenziale e Commerciale con Sistemazione Area Esterna e Apertura Nuovo Accesso – I° Stralcio Esecutivo"*, conseguente Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 03/113 del 22/01/2004 per *"Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 01/124 (Costruzione Complesso Residenziale e Commerciale) e cambio d'uso da Residenziale a Direzionale al Piano Primo"* con conseguente Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 29/01/2004, agibilità formatasi per silenzio-assenso.

Permesso di Costruire n. 03/021 del 24/09/2003, per *"Progetto di Complesso Residenziale*

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

e Commerciale II° Stralcio", conseguente Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 05/021 del 23/03/2005 per *"Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 03/021 (Progetto di Complesso Residenziale e Commerciale II° Stralcio)"* con conseguente Certificato di Agibilità del 26/07/2005. (Sussiste inoltre: SCIA n. 14/scia44 del 14/11/2014 per *"modifiche interne al piano interrato e Realizzazione apertura di aerazione su rampa di accesso"* che ha interessato propriamente il fabbricato residenziale-commerciale e non le aree in oggetto).

Mapp. 650 sub. 135, è stato in parte interessato anche dal Piano di Lottizzazione Residenziale, denominato "Checchin - Osmuda" del 22 novembre 1997.

- la recinzione principale del cortile recintato di cui al C.T. Fg. 23, Mapp.li 476 e 640, ovvero quella verso via Mario Visentin, è stata oggetto di: Permesso di Costruire n. 11/501 del 03/05/2011, per *"Ristrutturazione Recinzione Esistente"*.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie/urbanistiche, nonché di quelle catastali, la scrivente rileva che lo stato attuale delle aree oggetto del presente Lotto 7, è regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico/catastale.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.) - Lotto 7

Alla società esecutata [redacted], la Piena Intera Proprietà delle aree scoperte a Rustega di Camposampiero (PD), censite: C.F., Fg. 8, mapp. 650 sub. 135, mapp. 650 sub. 136 e C.T., Fg. 8 mapp.li 503, 504, 638, è pervenuta tramite la seguente sequenza di atti notarili:

Atto di Riconoscimento di Proprietà, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 134589 del 10/02/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 09/03/2004 ai nn. R.g./R.p. 10171/6454;

Atto di Divisione, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 129220 del 26/05/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/06/2003 ai nn. R.g./R.p. 27157/17282;

Atto di Compravendita, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 116233 del 06/06/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 05/07/2001 ai nn. R.g./R.p. 27611/18749;

Atto di Compravendita, Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 109669 del 26/04/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova,

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 18/05/2000 ai nn. R.g./R.p. 19432/12201.

Alla società esecutata [redacted]), la Piena Intera Proprietà delle aree scoperte a Casere di Camposampiero (PD), via Mario Visentin, censite: C.F. Fg. 23 - Mapp. 640, E.U. privo di sovrastanti costruzioni e C.T. Fg. 23 - Mapp. 476, è pervenuta per:

Atto di Compravendita, Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), Rep. n. 100272/43291 dell'08/07/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 18/07/2016 ai nn. R.g./R.p. 24747/16068. Nell'atto viene richiamata l'esistenza della seguente servitù (passaggio di condutture interrate) a carico, tra altre, delle aree in oggetto: *"servitù di acquedotto di cui all'atto in data 22 settembre 1992 e 11 novembre 1992, n.ri 6681 e 7301 del mio rep. (registrato a Padova in data 17 novembre 1992, al n. 6715 Serie 1 e trascritto a Padova, in data 27 novembre 1992, ai n.ri 27902/18956) a carico degli immobili di cui alle part. 564, 476 e 640".*

Il cortile in via Mario Visentin, di cui ai terreni identificati al C.F. Fg. 23 - Mapp. 640, E.U. e al C.T. Fg. 23 - Mapp. 476, è utilizzato ed occupato da una società straniera, in forza di un Contratto di Locazione transitoria di seguito descritto: stipulato il 31/05/2021 e Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova il 23/07/2021 con n. 10565 Serie 3T, scaduto il 31/12/2024, in cui: la società [redacted] è LOCATRICE; la società [redacted] è CONDUTTORE; il Canone annuo è pattuito in € 2.400,00 + IVA, suddiviso in rate mensili di € 200,00 + Iva ciascuna, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT; la durata indicata era dall'01/06/2021 al 31/12/2022. L'immobile veniva ceduto in locazione per uso deposito auto, ovvero parcheggio di auto usate senza targa; la ditta conduttrice utilizza tutt'ora l'immobile per detta attività di parcheggio. La scrivente indica che il canone pattuito tra le parti può ritenersi congruo.

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

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

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni Lotto 7, ad eccezione della citata servitù che interessa i mapp.li 640 e 476 del fg. 23, ecc. e di quanto segue.

Riguardo al tratto di strada di cui ai mapp.li 503 e 504 del Fg. 8, C.T. di Camposampiero sussiste: Convenzione Edilizia, per atto del Notaio Roberto Paone di Camposampiero, rep. 30083 del 30/10/1998, trascritto a Padova il 10/11/1998 ai nn. R.g./R.p. 31350/20638, collegata ad un Piano di Lottizzazione Residenziali di cui gli immobili in oggetto sono stati parte (P.d.L. *Rustega 2000* del 30/10/1998).

Le aree urbane (porzione di cortile residenziale) di cui al mapp. 650 subb. 135-136 del Fg. 8, C.T. di Camposampiero, sono gravate da Servitù di Passaggio Pedonale, costituita con atto del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, rep. 144840/37176 del 28/04/2005, trascritto a Padova il 05/05/2005 ai nn. R.g./R.p. 20363/11319, a favore *di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "al Campanile 2" riportate in catasto fg. 8 mapp. 650 dal sub 70 al sub 142. La porzione dei cortili asservita ha una larghezza di ml. 2 e confina con le corti di pertinenza esclusiva degli appartamenti posti a piano terra di cui ai mappali 650 sub 127-128-131-133-132".*

Dal punto di vista urbanistico, esaminato il richiesto **C.D.U.**, rilasciato dal Comune di Camposampiero (PD) il **10/06/2025** con **N. 25/CDU32**, che si allega e al quale si rimanda, la scrivente evidenzia qui di seguito ciò che emerge.

Secondo il Piano Interventi vigente e sua ultima variante approvata, i terreni/aree pignorati, ricadono:

- C.T. di Camposampiero (PD), **Foglio 8**, mapp.li **503 - 504** in *"Zona C1-110 PUA – Destinazione Urbanistica Residenziale, P. di L. Rustega 2000"* normata dall'art. 36 delle N.T.O. del P.I..

- C.T. di Camposampiero (PD), **Foglio 8**, mapp. **638** in *"Zona C1-76 – Destinazione Urbanistica Residenziale"* normata dall'art. 57 delle N.T.O. del P.I..

- C.T. di Camposampiero (PD), **Foglio 8**, mapp. **650** in *"Zona C1-105, C1-76 PUA – Destinazione Urbanistica Residenziale, P. di L. Checchin - Osmuda"* normate dagli artt. 36 e 57 delle N.T.O. del P.I..

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

- C.T. di Camposampiero (PD), **Foglio 23**, mapp.li **476, 640** in *"Zona D1-18 – Destinazione Urbanistica Insediamenti artigianali-industriali – Classe di pericolosità* (idraulica) *P1 (pericolosità moderata) - Classe di rischio* (idraulico) *R2 (rischio medio)"*, normata dall'art. 62 delle N.T.O. del P.I..

Tutte le aree a Rustega di Camposampiero (PD), di cui al C.T. Foglio 8 mapp.li 503, 504, 638 e al C.F. Foglio 8 mapp. 650 sub. 135 e sub. 136, per loro natura, destinazione d'uso, servitù e convenzioni edilizie a carico, NON sono edificabili (punto l.).

L'area a Casere di Camposampiero (PD), via Mario Visentin, di cui al C.T. Foglio 23 mapp.li 476-640, È EDIFICABILE con destinazione d'uso artigianale-industriale (punto l.).

A tal proposito si indicano le seguenti norme dettate dagli strumenti urbanistici:

interventi edilizi (nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento) attuabili in modalità diretta (ovvero senza preliminare approvazione di un P.U.A.); sup. lorda di progetto non maggiore al 40% della sup. territoriale e non maggiore al 50% della sup. fondiaria; distacchi dalle strade non minori a ml 10,00; altezza massima ml 10,00; messa a dimora di alberature, dotazione di verde alberato non inferiore al 10% della sup. fondiaria; dotare di spazi di sosta e manovra, funzionali ai mezzi pesanti; dotare di superfici a parcheggio pubblico e privato; la sup. calpestabile di attività artigianale è convertibile in sup. lorda per attività commerciali-direzionali a condizione di ricavare all'interno del lotto superfici a parcheggio pubblico e privato previste da leggi vigenti e dalle N.T.O.; distanze come per legge (ml 5,00 dai confini, ml 10,00 da altri fabbricati).

La superficie coperta ammessa dallo strumento urbanistico comunale, verosimilmente non è interamente sfruttabile.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.) – Lotto 7

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie delle certificazioni notarili agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 16/09/2025**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizione e Trascrizioni, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I..

1) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 31350/20638** del **10/11/1998** di **Convenzione Edilizia** per atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 30083 del 30/10/1998, a Favore di [redacted], Contro [redacted], per il

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

diritto di 1/1 di Proprietà ([redacted]); grava su: Camposampiero (PD), C.T. Fg. 8, Mapp. 503 di are 0.75 e Mapp. 504 di are 0.75, ovvero alcuni tra gli immobili oggetto della presente procedura (Lotto 7).

2) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 20363/11319** del **05/05/2005** di **Atto tra vivi – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito** per atto del Notaio Giorgio Merone, Rep. n. 144840/37176 del 28/04/2005, a Carico di [redacted]: costituzione di servitù di passaggio pedonale su porzione dei cortili riportati in catasto fg. 8 mapp.650 sub 135-136 di proprietà della società [redacted] a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "al Campanile 2" riportate in catasto fg. 8 mapp.650 dal sub 70 al sub 142. La porzione dei cortili asservita ha una larghezza di ml. 2 e confina con le corti di pertinenza esclusiva degli appartamenti posti a piano terra di cui ai mappali 650 sub 127-128-131-133-132.

3) **ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 24749/4494** del **18/07/2016** di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto del Notaio Roberto Paone, Rep. n. 100273/43292 dell'08/07/2016, a Favore di [redacted], Contro [redacted], per diritto di 1/1 di Proprietà, [redacted]; grava su: beni della [redacted] per quota 1/1 in Camposampiero, C.F. fg. 23 mapp. 640 cat. F/1 mq. 365 e C.T. fg. 23 mapp.640 are 3.65 EU e mapp. 476 are 5.95 [redacted], ovvero alcuni fra gli immobili oggetto della presente procedura (Lotto 7).

4) **TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 2224/1518** del **19/01/2024** di **Verbale di Pignoramento Immobili** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 269 del 16/01/2023, a Favore di [redacted] Contro la società [redacted] per il diritto di 1/1 di Proprietà sugli immobili in Camposampiero (PD), Lotto 7 della presente Relazione (oltre ai beni Lotti 1-6 e 8).

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd900846 1fdea

STIMA del Valore del Lotto 7

La stimatrice riassume qui di seguito le Superfici Totali delle Aree scoperte di cui al presente Lotto 7:

Aree non edificabili a Rustega di Camposampiero (porzioni di cortile e/o strada):

C.T. Fg. 8 - Mapp.li 503 e 504 **mq 150,00 +**

C.T. Fg. 8 mapp. 638 + C.F. Fg. 8 mapp. 650 sub. 135 e sub. 136 **mq 778,00 =**

Totale: mq 928,00

Area Edificabile a Casere di Camposampiero, zona industriale, via Mario Visentin (cortile recintato) C.T. Fg. 23 - Mapp.li 476 e 640: **mq 960,00**

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del suo 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 o zone analoghe limitrofe.

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 secondo semestre 2024; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale e di quelli risultanti dalle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche delle aree in oggetto, in precedenza illustrate, in particolare: ubicazione ed accessibilità, superficie e dimensioni, stato d'uso, destinazione e caratteristiche di edificabilità dettate dagli strumenti urbanistici e/o di tutela del territorio, servitù o convenzioni edilizie,

la stimatrice:

- ritiene che le Aree non edificabili a Rustega di Camposampiero, porzioni di cortile e/o strada (C.T. Fg. 8 - Mapp.li 503 – 504 - 638 + C.F. Fg. 8 mapp. 650 subb. 135 e 136) di totali mq 928,00), abbiano un valore nullo ovvero: Valore TOTALE **€ 0,00**

- per l'Area o cortile recintato, con potenzialità edificatoria a destinazione artigianale-industriale, sita a Casere di Camposampiero, via Mario Visentin (C.T. Fg. 23 - Mapp.li 476 e 640) di totali mq 960,00, reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 30,00/mq

in base al quale ricava:

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

Valore TOTALE Area edificabile: Mq 960,00 x € 30,00/mq = **€ 28.800,00**

Valore TOTALE che ritiene di ridurre 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 Aree scoperte, edificabili e non edificabili =** ***Valore del Lotto 7:*** € 28.800,00 – 15% =

€ 24.480,00 arrotondabili ad ***€ 24.500,00***

(euro ventiquattromilacinquecento/00)

Valore che si intende per i beni Lotto 7 da alienare dal libero mercato nei loro attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

LOTTO 8: [redacted]

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea

[redacted]

La sottoscritta 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 25 settembre 2025

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

via Santa Bertilla, 14 – 35030 Selvazzano Dentro (PD)
e-mail: claudiabonelli73@gmail.com
PEC: claudia.bonelli@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIA BONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a249ba8a9b5019c99afbd908461fdea