

Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

G. E. DOTT. G. G. AMENDUNI

Esecuzione Immobiliare n. 115 / 2022

riunita alla procedura n. 30 / 2020

promossa da

già CENTRO VENETO BASSANO BANCA S.C.

ora BANCA DEL VENETO Centrale Credito Coopertivo

difesa Avv. Canilli del Foro di Vicenza

Avv. M. De Martini del Foro di Padova

Custode : Notaio Dott. M. Casciano

contro

PROSSIMA UDIENZA 15 / 02 / 2023

C.T.U.: Arch. Silvia Maggi (Padova)

RELAZIONE DI STIMA

pag. 1/36



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

INCARICO :

La sottoscritta Arch. Silvia Maggi, nata a Padova il 17/ 10/ 1965, domiciliata in Padova (PD) via Montà 165, c.f. MGGSLV65R57G224Y, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1250, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.1699, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. Sabino, con apposito provvedimento del 06 / 01 / 2021. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 22 / 01 / 2021.

In data 14/ 10 / 22 con provvedimento dell'Ill.mo Giudice M. Sabino riunisce la procedura n. 30 / 2020 alla procedura n. 115 / 2022 con nomina della sottoscritta in data 14 / 01 / 2022 che veniva incaricata a rispondere al quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I Sezione Civile del Tribunale di Padova

QUESITO :

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

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

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

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

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699 presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con A.R. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

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

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

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali. L'esperto è autorizzato ad avvalersi anche di collaboratori di fiducia cui conferirà apposta delega; del compenso dell'eventuale delegato si terrà conto nella liquidazione del compenso all'esperto nominato.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

INDAGINI E ATTIVITA' SVOLTE:

- Esame dell'atto di pignoramento, dell'istanza di vendita nonché della documentazione ex art. 567 c.p.c. (relazione notarile) accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati e degli atti di provenienza ;
- Ispezioni ventennali presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per acquisire visure e planimetrie catastali ed estratto di mappa ;
- Ispezioni ventennali presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- Acquisizione ed esame degli atti di provenienza ;
- Indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Teolo (PD) per chiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e per reperire tutte le informazioni e la documentazione agli atti, riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo ;
- Accesso presso l'Archivio Notarile di Padova
- Indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati, con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente.
- Ispezione dei luoghi oggetto di perizia, al fine di accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici;
- Documentazione fotografica di cui si riproducono in allegato fotografici (**Allegato n. 3 – Rilievo Fotografico**);
- Indagini di mercato ;
- Riproduzione in formato pdf e/o immagine, di tutti gli allegati cartacei della presente relazione e riportati su CD.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito del presente elaborato, sia in originale che in copia semplice, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale.

RISPOSTE AL QUESITO

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di intera porzione, posta a Sud, di fabbricato bifamiliare ad uso residenziale.

Il fabbricato bifamiliare è stato oggetto di concessione edilizia che ha comportato per la porzione posta a Sud la creazione di un'unità abitativa al piano terra e di altra unità al piano primo con sottotetto.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è così caratterizzato

- piano terra appartamento (**mapp. 580 sub 16**) e garage (**mapp. 580 sub 18**),
- piano primo appartamento (**mapp. 580 sub 17**) con soffitta al piano secondo.

Le n. 2 unità sono collegate da un ampio vano scala interno in marmo.

L'edificio è nel Comune di Teolo (PD) – frazione di Treponti di Teolo - in Via Maria Montessori 1

E'parte integrante del compendio anche il giardino piantumato se pur distinto da particelle autonome rispettivamente:

- mapp. 582 di are 5.20
- mapp 585 di are 4.50

I beni oggetto di esecuzione sono così censiti:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Teolo (PD) Frazione di Treponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 580 sub 16 (appartamento)**, P.T. - cat. A /7 , cl. 2, vani 6,5, superficie catastale totale 140 mq - totale escluse aree scoperte 140 mq. R.C.E. 822,46;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 18 (garage)**, P.T. - cat. C /6, cl. 2, mq 18, superficie catastale totale 22 mq R.C.E. 36,26;



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

- **Fg. 14 – particella 580 sub 17 (appartamento)**, P.T. – 1 - 2 - cat. A /7 , cl. 2, vani 8,5, superficie catastale totale 208 mq - totale escluse aree scoperte 298 mq. R.C.E. 1075,52;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 15 B.C.N.C.** (cortile- portico- atrio – ingresso- c.t.) comune ai sub 16 – 17 –18;

CATASTO TERRENI – Comune di Teolo (PD) Frazione di Treponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 582 (giardino)** are 5.20 seminativo arboreo, (giardino)
- **Fg. 14 – particella 585 (giardino)** are 4.50 seminativo arboreo,

(Allegato n. 1 : Allegato . 1 / A Planimetrie Catastali e Visure , Allegato 1 / B Elaborato Planimetrico Elenco Subalterni)

(Allegato n. 2 – Estratto di mappa Catasto Terreni)

*** 0 ***

L'edificio è eretto su terreno censito al C.T. Comune di Teolo – Frazione di Treponti Fg. 14 - mappale 580 di are 19.47 - ente urbano.

La particella 580 deriva a seguito della tabella di variazione del 25 / 07 / 1974 e a seguito del tipo mappale del 10 / 12 / 2003 prot. 52230 (n. 35253. 1 / 2003).

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C. C. (cortile, portico, atrio, ingresso, c.t.).

*** 0 ***



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

COMUNICAZIONE DEL SOPRALLUOGO

E' stato programmato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione per il **giorno 16 / 04 / 2021 alle ore 15.30**, a cui è stata data comunicazione alle parti (Allegato n. 4 – Comunicazione Sopralluogo) tramite comunicazione via Pec e raccomandata.

Sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici (Allegato n. 3 – Rilievo Fotografico) e metrici a campione con strumento a laser.

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione (Allegato n. 3 Rilievo Fotografico).

Analizzata la composizione e la natura del compendio pignorato, il **CTU propone** ai fini della vendita **n. 1 LOTTO UNICO** per una maggior appetibilità e commerciabilità del bene.

* * * 0 * * *

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(pignoramento trascritto il 08 / 07 / 2020 ai nn. 21616/ 13989) :

*“.. omissis .. A richiesta della CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C., con sede in Longare, .
. . omissis . . io sottoscritto Ufficiale Giudiziario omissis – munito del titolo esecutivo
costituito dalla sentenza n. 1731 / 2017 Sent. del 12 .06.2017 , con la quale il Giudice
del Tribunale di Vicenza ha condannato . . . omissis . . . al pagamento, a favore
della Centroveneto Bassano Banca S. C. (già Banca del Centroveneto C. C. S. C.), in solido con
della somma di €. 660.796, 28=, oltre agli interessi omissis . . .*

pag. 9/36



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699
*Poiché l'istante mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili sotto
specificati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 555 c.p.c., ho pignorato in danno di*

, nato a omissis ... , quale terzo proprietario e debitore, i seguenti immobili:

per l'intera piena proprietà (1 / 1) :

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- *M.n. 580 sub 16, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. A/ 7, cl. 2, vani 6,5, cat. mq140,
rcE. 822,46;*
- *M.n. 580 sub 18, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. C/6, cl. 2, mq 18, cat. mq 22,
rcE. 36,26;*

in Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- *M.n.582 Ha 0.05.20 semin. Arbor. cl. 4, rdE 2,54.*

con ogni ragione, accessione e pertinenza.

Ho altresì pignorato

In danno di nata a ... omissis. . . , i seguenti immobili:

per l'intera piena proprietà (1 / 1) :

In Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- *M.n. 580 sub 17, Via Maria Montessori 1 , cat. A/ 7, vani 8,5;*
- *M.n. 580 sub 15, Via Maria Montessori 1 , Corte o resede;*

con ogni ragione, accessione e pertinenza.”

(pignoramento trascritto il 24 / 05 / 2022 ai nn. 20984/ 14141) :

*“ . . omissis . . A richiesta della BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO
– SOC . COP. (già CENTROVENETO BASSANO BANCA), con sede in Longare, . . . omissis . . io
sottoscritto Ufficiale Giudiziario omissis – munito del titolo esecutivo costituito dalla sentenza
n. 1731 / 2017 Sent. del 12 .06.2017 , con la quale il Giudice del Tribunale di Vicenza ha
condannato . . . omissis . . . al pagamento, a favore della Banca del Veneto*



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699
Centrale (già Banca del Centroveneto C. C. S. C.), in solido con , della somma di €.
660.796, 28=, oltre agli interessi omissis . . .

Poiché l'istante mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili sotto specificati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 555 c.p.c., ho pignorato in danno di
, nato a omissis ... , quale terzo proprietario e debitore, i seguenti immobili:
per l'intera piena proprietà (1 / 1) :

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 16, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. A/ 7, cl. 2, vani 6,5, cat. Mq.140, rcE. 822,46;
- M.n. 580 sub 18, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. C/6, cl. 2, mq 18, cat. mq 22, rcE. 36,26;

in Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- M.n.582 Ha 0.05.20 semin. Arbor. cl. 4, rdE 2,54.

con ogni ragione, accessione e pertinenza.

Ho altresì pignorato

In danno di nata a . . . omissis . . . , i seguenti immobili:
per l'intera piena proprietà (1 / 1) :

In Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 17, Via Maria Montessori 1 , cat. A/ 7, vani 8,5;
- M.n. 580 sub 15, Via Maria Montessori 1 , Corte o resede;

In Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- Mn 585 HA 0.04.50 semin. Arbor.

con ogni ragione, accessione e pertinenza.”



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

**DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE
RISULTANZE CATASTALI, IPOTECARIE E L'ISTANZA DI VENDITA:**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento

(pignoramento trascritto il 08 / 07 / 2020 ai nn. 21616/ 13989) :

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 16, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. A/ 7, cl. 2, vani 6,5, cat. mq140,
rcE. 822,46;
- M.n. 580 sub 18, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. C/6, cl. 2, mq 18, cat. mq 22,
rcE. 36,26;

in Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- M.n.582 Ha 0.05.20 semin. Arbor. cl. 4, rdE 2,54.

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 17, Via Maria Montessori 1 , cat. A/ 7, vani 8;
- M.n. 580 sub 15, Via Maria Montessori 1 , Corte o resede;

(pignoramento trascritto il 24 / 05 / 2022 ai nn. 20984/ 14141) :

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 16, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. A/ 7, cl. 2, vani 6,5, cat. Mq.140,
rcE. 822,46;
- M.n. 580 sub 18, Via Maria Montessori 1 , p. T., cat. C/6, cl. 2, mq 18, cat. mq 22,
rcE. 36,26;

in Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- M.n.582 Ha 0.05.20 semin. Arbor. cl. 4, rdE 2,54.

in Comune di Teolo (PD), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 2

- M.n. 580 sub 17, Via Maria Montessori 1 , cat. A/ 7, vani 8,5;



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699
- *M.n. 580 sub 15, Via Maria Montessori 1 , Corte o resede;*

in Comune di Teolo (PD), Catasto Terreni, Foglio 14

- *Mn 585 HA 0.04.50 semin. Arbor.*

con ogni ragione, accessione e pertinenza.”

così come descritte

negli atti di pignoramento notificati, sia nelle note di trascrizione, sia nelle istanze di vendita che nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati e del catasto terreni dell’Agenzia delle Entrate di Padova ed identificano correttamente l’immobile oggetto d’esecuzione.

Le particelle di terreno **582 e 585**, e oggetto dei pignoramenti , NON SONO CONFORMI con i diritti che derivano dalle risultanze ipotecarie .

Dalla consultazione dei registri immobiliari tenuti presso l’Agenzia delle Entrate di Padova risultano essere entrambe di proprietà , per la quota di 11/12 , della signora

(Il Tribunale di Vicenza ha dichiarato nullo l’atto di vendita n. 407.129 di Rep. Notaio

Roberto Doria con il quale ha venduto al signor e la particella 582 .)

La restante quota di comproprietà delle particelle 582 e 585 , più precisamente la quota di 1/12 ,
risulta in capo al signor e deceduto ad Abano

Terme il

Si precisa tuttavia che sono maturati tutti i presupposti per l’esercizio dell’usucapione a
favore della signora

A tale proposito, proprio in riferimento alla particella 582, si veda quanto dichiarato nell’atto pubblico di compravendita del 03 / 04 / 2009 n. 407.129 di Rep. Notaio Roberto Doria di Padova trascritto il 07 / 04 / 2009 ai nn. 12707 / 7206

(Allegato n. 5 Sentenza del Tribunale di Vicenza N. 131 / 217 pubbl. il 10 01 2017 RG
9513 / 2009).



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

DESCRIZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Teolo (PD), - in Via Maria Montessori n. 1 , ed è così identificato al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Teolo (PD) Frazione di Tre Ponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 580 sub 16 (appartamento)**, P.T. - cat. A /7 , cl. 2, vani 6,5, superficie catastale totale 140 mq - totale escluse aree scoperte 140 mq. R.C.E. 822,46;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 18 (garage)**, P.T. - cat. C /6, cl. 2, mq 18, superficie catastale totale 22 mq R.C.E. 36,26;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 17 (appartamento)**, P.T. – 1 - 2 - cat. A /7 , cl. 2, vani 8,5, superficie catastale totale 208 m - totale escluse aree scoperte 298 mq. R.C.E. 1075,52;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 15 B.C.N.C.** (cortile- portico- atrio – ingresso- c.t. comune agli stessi sub 16 – 17 –18;

CATASTO TERRENI – Comune di Teolo (PD) Frazione di Tre Ponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 582 (giardino)** are 5.20 seminativo arboreo (giardino)
- **Fg. 14 – particella 585 (giardino)** are 4.50 seminativo arboreo (giardino)

L'edificio, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, insiste su terreno coperto e scoperto catastalmente censito al Catasto Terreni – Comune di Teolo – Frazione di Tre Ponti Fg. 14 - mappale 580 di are 19.47 - ente urbano.

La particella 580 deriva a seguito della tabella di variazione del 25 / 07 / 1974 e a seguito del tipo mappale del 10 / 12 / 2003 prot. 52230 (n. 35253. 1 / 2003).

Sono compresi le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C. C. in particolare la particella 580 sub 15



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

(cortile, portico, atrio, ingresso, c.t.).come da elaborato planimetrico (**Allegato 1 / B Elaborato Planimetrico - Divisione parti comuni**)

*** 0 ***

VARIAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari mappale 580 sub 16 (abitazione p.T.), sub 17 (abitazione p. 1 – 2), sub 18 (garage), sub 15 (cortile, portico, atrio, ingresso, c.t.) derivano a seguito della variazione per allineamento mappe del 17 / 08 / 2015 per cancellazione della sezione (n. 149 / 2015) .

La sezione B - Foglio 2 del comune di Teolo è stata sostituita dal Foglio 14.

Inoltre le stesse particelle derivano dalla soppressione dei mappali 580 sub 7, 580 sub 9, 580 sub 14, 580 sub 13 dalla denuncia di variazione del 15 / 01 / 2003 n. 10260 di prot. .

La particella 582 (giardino) di are 5.20 - seminativo arboreo – e la particella 585 (giardino) di are 4.50 seminativo arboreo - derivano dalla tabella di variazione del 25 / 07 / 1974 n. 2.

(Allegato 6 – Visure Storiche Catastali).

*** 0 ***

INTESTAZIONE CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI

L'intestazione catastale è corretta ed è allineata alla ditta:

- per l'abitazione al piano terra con garage censita al Catasto Fabbricati - Fg. 14 – particella **580** sub **16** P.T. e sub **18** – **quota 1/1**
- per l'abitazione al piano primo e secondo age censita al Catasto Fabbricati - Fg. 14 Fg. 14 – particella **580** sub **17** P.T. – 1 - 2 - **quota 1/1**

pag. 15/36



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

INTESTAZIONE CATASTALE AL CATASTO TERRENI

1) CATASTO TERRENI - Fg. 14 – particella **585**

quota 11 / 12

quota 1 / 12

2) CATASTO TERRENI - Fg. 14 – particella **582**

-

- proprietà 1/1 (*)

* A tal riguardo è stata presentata dalla sottoscritta CTU la rettifica di intestazione della particella 582 per allineamento della ditta . Intestazione corretta :

- proprietà quota 11 /12

- proprietà quota 1 / 12

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Teolo (PD) – frazione di Treponti di Teolo - in Via Maria Montessori 1.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è così caratterizzato da n. 2 unità immobiliari, così identificate:

- piano terra appartamento (mapp. 580 sub 16) e garage (mapp. 580 sub 18),
- piano primo appartamento (mapp. 580 sub 17) con soffitta al piano secondo.

le n. 2 unità sono collegate da un ampio vano scala interno in marmo.

La porzione di edificio oggetto di esecuzione è parte di un edificio residenziale il cui corpo



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699
originario di fabbrica era caratterizzato da una tipologia edilizia bifamiliare, diviso da cielo a terra, composto da due unità residenziali poste in adiacenza lungo la direttrice Est – Ovest; più precisamente: l'unità, oggetto di esecuzione, si sviluppa sui lati ad Est, Ovest e Sud a Nord confina con un'unità di altra proprietà

E' parte integrante del compendio anche il giardino piantumato, anche con alberi alto fusto, se pur distinto da particelle autonome rispettivamente censite al Catasto Terreni - al Foglio 14 :

- mapp. 582 di are 5.20
- mapp 585 di are 4.50

Le n. 2 unità abitative, oggetto di esecuzione, (mapp. 580 sub 16 posto al piano terra e sub 17 appartamento posto al piano primo) hanno accesso pedonale in comune caratterizzato da un percorso pedonale in betonelle posto ad Est; l'accesso pedonale è garantito da un cancello in ferro ad apertura automatica.

L'ingresso carrabile , per entrambe le unità, è posto ad Est , lungo Via Maria Montessori ed avviene attraverso un cancello a due ante.

Il fabbricato, ad uso residenziale, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra, primo) ed un piano sottotetto adibito a soffitta con altezza media 2,45 mt.

Il fabbricato è inserito all'interno di un quartiere residenziale (caratterizzato prevalentemente da abitazioni uni – bifamiliari) posto a Nord – Est rispetto al centro di Treponti di Teolo, è ubicato in quartiere comodo a tutti i servizi; il corpo di fabbrica dista circa 500 mt dal Municipio del Comune di Teolo e 100 mt dalla Via Euganea Tre Ponti Strada Provinciale 89 , che collega il comune di Teolo con il comune di Selvazzano Dentro.

La tipologia costruttiva presenta una struttura mista in cemento armato, muratura in laterizio, solaio in laterocemento, divisori in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, lattoneria in rame, la facciata esterna è intonacata al civile.

L'edificio ha una forma regolare rettangolare con copertura a falde inclinate con poggiosi.

Il fabbricato ha un'area scoperta ad uso cortile che è delimitata da una recinzione realizzata in



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

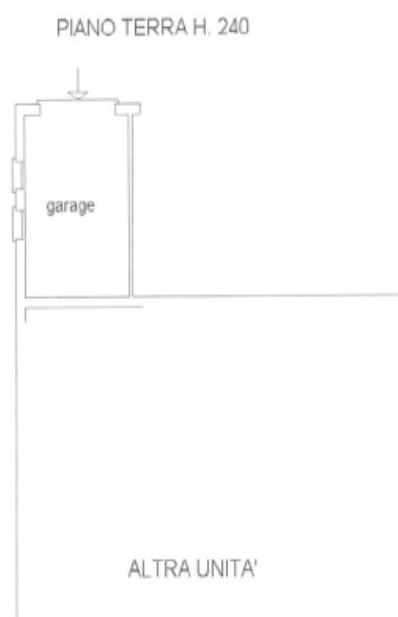
cordolo di calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica e siepe.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- **piano terra appartamento** (mapp. 580 sub 16) e **garage** (mapp. 580 sub 18),



appartamento (mapp. 580 sub 16)



garage (mapp. 580 sub 18)



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

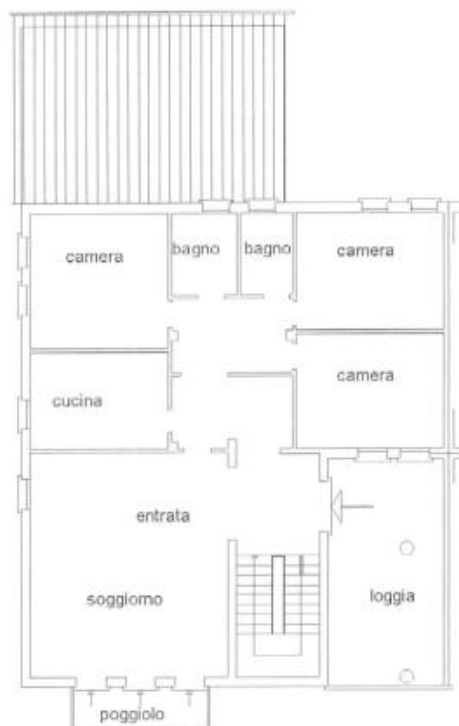
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

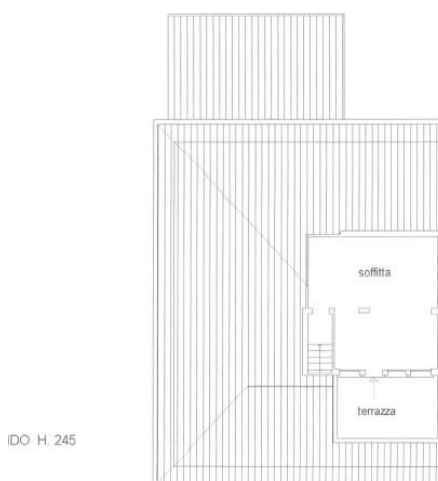
- **piano primo appartamento** (mapp. 580 sub 17) con **soffitta al piano secondo**.



PIANO TERRA H. 270



PIANO PRIMO H. 321



IDO H. 245

L'appartamento (mapp. 580 sub 16), ubicato al piano terra, ha una superficie lorda di circa 145, 12 m² ed è così articolato: ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 stanza studio, n. 2 bagni (entrambi finestrati) e n. 1 lavanderia. L'altezza interna è pari a circa 2.70 m.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Il garage (mapp. 580 sub 18) ha una superficie pari a circa 23,20 m² ha un basculante automatizzato e presenta sul prospetto Sud n. 2 finestre. L'altezza interna è pari a circa mt 2,40.

Tramite una scala interna in marmo si accede al piano primo all'altra **unità abitativa (mapp. 580 sub 17)** che si articola in : ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni finestrati, n. 1 loggia, la cui superficie è pari a 28,00 m² ed un poggiolo la cui superficie è pari a 5,04 m² , entrambi posti ad Est.

La superficie dell'appartamento è pari a circa 164,80 m². L'altezza interna utile è di circa 3,20 mt. All'unità abitativa compete anche una soffitta posta al piano secondo, collegata da una scala interna in marmo con un'altezza media pari a circa 2,45 ed una superficie pari a 46,24 m² adibita a ripostiglio con n. 1 terrazza, la cui superficie è pari a 15,00 m² con affaccio ad Est.

CONFINI

Il lotto , comprendente l'area coperta, scoperta nonché le particelle adibite a giardino, (Mn. 580, 582, 585 in unico corpo) confina a Nord con area scoperta della particella 688 (proprietà), ad Ovest ed Nord con particelle 75 e 47 (proprietà), a Sud con area scoperta della particella 1914 (fabbricato condominiale) e con area scoperta della particella 1919, ad Est con Via Maria Montessori.

(Allegato n. 2 – Estratto di mappa Catasto Terreni).

CONFINI

Unità abitativa (sub 16) : confina a Est con il sub 15 (bene comune) e sub 18 (garage), a Nord con il sub 15 (c.t.) e con il sub 20 (altra proprietà - proprietà), ad Est con il sub 15 (atrio, ingresso) e con il sub 17 (vano scala), a Sud con lo scoperto sub 15 (cortile).

Unità abitativa (sub 17) : confina a Nord con il sub 20 altra unità (proprietà), ad Est, Sud ed Ovest con affaccio su scoperto comune sub 15 (cortile)



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Il garage (sub 18 - garage) : confina a Nord con il sub 15 (portico bene comune), ad Est con il sub 16 (stessa proprietà), a Sud con area scoperta e di manovra, ad Ovest con area scoperta e di manovra.

FINITURE:

Le finiture considerando l'epoca di costruzione sono buone; il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1970 .

Le finiture dell'unità abitativa (sub 16)

Durante il sopralluogo al piano terra sono state rilevate al piano terra nella camera da letto matrimoniale lungo la trave ribassata di bordo delle crepe non passanti ma superficiali con andamento non obliquo a 45 ° . In alcune zone interne ed esterne l'intonaco risulta leggermente deteriorato con rigonfiamenti, esfoliazione e lievi distacchi superficiali.

Le finiture dell'appartamento sono buone, rispetto all'epoca di costruzione

Il portoncino d'ingresso, ad un'anta, è in legno con specchiatura in vetro .

Pavimenti: in ceramica nella zona giorno mentre nella camera in parquet.

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica nei bagni così come in cucina, mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Serramenti esterni: le finestre sono in legno verniciato al naturale con vetrocamera ed inferriate in ferro; tapparelle in plastica.

Le finiture del locale garage **(sub 18)** sono in buono stato:

Pavimento: in ceramica .

Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate .



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Serramenti esterni: il basculante è automatizzato.

Le finiture dell'unità abitativa (sub 17) : sono in buono stato:

Il portoncino d'ingresso, ad un'anta, è in legno.

Pavimenti: in ceramica nella zona giorno mentre nella camera in parquet.

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica nei bagni così come in cucina, mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Serramenti esterni: le finestre sono in legno verniciato al naturale con vetrocamera ed inferriate in ferro; tapparelle in plastica.

La loggia presenta una pavimentazione in ceramica ed un parapetto in ferro

IMPIANTI

Impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia; risalgono al periodo di costruzione del fabbricato.

L'abitazione non è dotata di video citofono.

L'impianto elettrico non è mai stato oggetto di adeguamento alla normativa vigente e risale all'epoca di costruzione del fabbricato.

E' presente al piano primo l'impianto di raffrescamento - condizionamento ma risale all'epoca di costruzione del fabbricato.

Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia posizionata nel vano caldaia (sub 15) ,posto ad Ovest; le n. 2 unità abitative presentano l'impianto idrotermosanitario indipendente l'una dall'altra con caloriferi in ghisa.

Nella soffitta è presente l'impianto di riscaldamento.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Per le variazioni normative e tecniche subentrate, si evidenzia comunque la necessità di effettuare la revisione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario - gas, che devono esser verificati ed eventualmente adeguati alle vigenti normative tecniche e di sicurezza.

PARTI COMUNI

Compete alle unità immobiliari la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare l'area scoperta, portico, atrio, ingresso, c.t..

OCCUPAZIONE:

Il bene è occupato dagli esecutati

PROVENIENZA e CONTINUITA' delle TRASCRIZIONI AL VENTENNIO

1) a

- particella **580** sub **17** P.T. – 1 - 2 (appartamento),
- particella **580** sub **16** P.T. (appartamento)
- particella **580** sub **18** (garage)
- particella **582** e **585** (particelle di terreno costituenti il giardino)

- per la quota di $1/6$ in forza di Successione Legittima in morte del padre

Padova il _____ ed ivi deceduto il _____ la cui denuncia di Successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Padova al n. 2021 vol. 18 trascritta a Padova il 13 / 06 / 1983 ai nn. 11278 / 9076 (per le unità immobiliari e le particelle di terreno).

- Per la quota di $1/6$ con atto di divisione del 12 / 05 / 1983 n. 79415 di Rep. Notaio Gregorio Todeschini trascritto il 01 / 06 / 1983 ai nn. 10439 / 8396 (per le sole unità immobiliari).



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699
- per la quota di 5 / 36 del terreno cortilivo accessorio (particelle 582 e 585) con atto di cessione del 10 / 11 / 1990 n. 48.678 di Rep. Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme registrato a Padova il 27 / 11 / 1990 al n. 1784 e trascritto il 01 / 12 / 1990 ai nn. 28720 / 19724 . (per le particelle di terreno)

- con atto di divisione del 10 / 11 / 1990 n. 48679 Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme registrato a Padova il 27 / 11 / 1990 al n. 9276 ed ivi trascritto il 01 / 12 / 1990 ai nn. 28721 / 19725. (divisione delle le parti comuni dell'intera bifamiliare : portico, centrale termica, e soffitta – quest'ultima costituisce il piano secondo del sub 17)

per la quota di 2 / 6 con atto di donazione del 30/06/2006 n. 229.198 di rep. Notaio M. C. Ressa di Padova trascritto il 11/07/2006 ai nn. 38726 / 21456 e per la restante quota di 2 / 6 con atto di divisione 30/06/2006 n. 229.198 di rep. Notaio M. C. Ressa di Padova trascritto il 11/07/2006 ai nn. 38727 / 21455.

2) a

- particella **580** sub **16** - Piano Terra - (appartamento)
- particella **580** sub **18** - (garage)
- particella **582** (porzione di giardino)

acquista da _____ con atto di compravendita del 03 / 04 / 2009 n. 407129 di Rep. Notaio Roberto Doria di Padova trascritto a Padova il 07 / 04 / 2009 ai nn. 12707 / 7206 .

Si precisa che tale atto è stato dichiarato nullo dal Tribunale Ordinario di Vicenza – Sezione Stralcio causa n. 9513 / 2009 RG con Sentenza del 11 / 01 / 2017 n. 131/ 2017 – Rep. n. 263 / 2017 registrata il 13 / 06 / 2017 al n. 734 / 2017

AL VENTENNIO

- _____ acquistano terreno fabbricabile con atto di compravendita del 07/02/1970 n. 47.946 di rep. G. Todeschini trascritto il 23/02/1970 ai nn. 2571 / 2083 . I



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

terreni in Treponti di Teolo sono censiti in Comune di Teolo sez. B foglio 2 (ora Foglio 14)
particelle :

580 (già 48/c) di are 19.37 e **584** (già 76/p) di are 0.10 nonché strisce di terreno da adibire a strada
581 (già 48/d) di are 0.70 e Mn. 583 (già 76/c) di are 1.90 (per l'area coperta del fabbricato)

Successivamente , gli stessi acquistano dagli stessi venditori, i
terreni (ora adibiti a giardino) con atto di compravendita del 08/05/1971 n. 50.717 di rep. G.
Todeschini trascritto il 07/06/1971 ai nn. 8300 / 6881 . I terreni in Treponti di Teolo sono censiti
in Comune di Teolo sez. B foglio 2 (ora Foglio 14) particelle :

582 (già 48/e) di are 5.20 , **584** (già 76/q) di are 4.50 , 586 (già 76/r) di are 0.85 (per i terreni
adibiti a giardino)

(Allegato n. 7 - Atto di Provenienza del 02 / 08 /2006).

*** 0 ***

USUCAPIONE e COMPROPRIETÀ della QUOTA di 1/12 delle PARTICELLE 582 e 585

a) Dalla consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Padova le
particelle 582 e 585 risultano in proprietà , per la quota di 1/12 , del signor nato
a in forza della successione testamentaria in morte del padre
ivi deceduto il la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Padova il 9
ottobre 1990 al n. 2108 e vol 26, ed ivi trascritta il 26 settembre 1991 ai nn. 22584 / 15544 ed il cui
testamento è stato pubblicato con atto 26.266 di rep. Notaio Franceschetti di Padova .

b) Il signor deceduto ad Abano Terme

L'eredità si è devoluta per legge al coniuge e ai figli :



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

L'eredità è stata accettata con beneficio d'inventario dai figli in forza del verbale di accettazione di eredità con beneficio d'inventario presso la Pretura di Padova il 24 maggio 1989 con verbale n. 784/89 V.G. , 3196 di cron. , n. 2577 Registro Successioni e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Padova il 30 maggio 1989 ai nn. 14283 / 9938 .

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari di Padova NON risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione in morte di e a favore degli eredi .

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Domanda Giudiziale di Dichiarazione di nullità atti** ai nn. 756 / 558 del 13 / 01 / 2014

Domanda giudiziale per nullità dell'atto di compravendita in data 3 aprile 2009 n. 407.129 di rep. Notaio Roberto Doria trascritto il 7 aprile 2009 ai nn. 12707 / 7206 con il quale trasferisce a le unità sotto descritte .

Favore : CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Longare (C.F. 01405390244) .

Contro :

Catasto Fabbricati - Comune di Teolo (PD) - piena proprietà

Sez B Foglio 2, particella 580 sub 16 categoria A/7, vani 6,5 ;

Sez B Foglio 2, particella 580 sub 18 categoria C/6 ;

Catasto Terreni Comune di Teolo (PD) - Foglio 14, particella 582 are 5.20

(Allegato n. 7/A - Trascrizione domanda giudiziale del 13 / 01 / 2014).

- **Trascrizione Pignoramento** ai nn. 21616/ 13989 del 08 / 07 / 2020

A seguito del pignoramento del Tribunale di Padova del 03 / 02 / 2020 n. 6400 di cron.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Favore : CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C. con sede in Longare
(C.F. 01405390244) .

Contro :

- **Trascrizione Pignoramento** ai nn. 20984/ 14141 del 24 / 03 / 2022

A seguito del pignoramento del Tribunale di Padova del 20 / 04 / 2022 n. 1949 di cron.

Favore : BANCA DEL VENETO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO – Soc Cop. (già
Centro Veneto Bassano Banca) con sede in Longare (C.F. 01405390244) .

Contro : quota 1 / 1 ;
quota 1 / 1 ;

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

- **Iscrizione Ipotecaria** ai nn. 38043 / 8824 del 06 / 10 / 2009 a seguito del Decreto Ingiuntivo del
Tribunale di Vicenza n . 3568 / 2009

FAVORE : Banca del Centroveneto Credito Coop. S.C.

CONTRO :

Capitale Euro 991.194,43 Euro – Somma Iscritta Euro 430.000, 00

Beni:

Catasto Fabbricati - Comune di Teolo (PD) - quota 1 / 1 - proprietà

Sez B Foglio 2, particella 580 sub 17 categoria A/7, vani 8,5 ;

*Sez B Foglio 2, particella 580 sub 15 bene comune non censibile parti comuni (cortile, portico,
atrio, ingresso, c.t.).*

Catasto Terreni Comune di Teolo (PD) - quota di 11/ 12 - proprietà

Foglio 14, particella 585



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

*Omissis . . . beni in Comune di Torreglia (PD) . . . beni in Comune di Teolo (PD) Foglio 19 . . .
beni in Comune di Cervarese Santa Croce (PD) . . . omissis*

PRECISAZIONI Relazione Notarile

Nella Relazione Notarile ex art. 567 cpc , a pag. 6 , non si riporta tra i beni oggetto dell'ipoteca la
particella : *Catasto Terreni Comune di Teolo (PD) Foglio 14, particella 585 di are 4.50* oggetto
della presente esecuzione.

- **Iscrizione Ipotecaria** ai nn. 47592/ 11242 del 15 / 12 / 2009

a seguito del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova del 12 / 12 / 2009 n. 14576

A FAVORE : Unicredit Corporate Banking S.P.A.

CONTRO :

Capitale Euro 844.777,62 – Somma Iscritta Euro 1.000.000,00

Beni:

Catasto Fabbricati - Comune di Teolo (PD)) - quota 1 / 1 - proprietà

Sez B Foglio 2, particella 580 sub 17 categoria A/7, vani 8,5 ;

*Sez B Foglio 2, particella 580 sub 15 bene comune non censibile parti comuni (cortile, portico,
atrio, ingresso, c.t.).*

Catasto Terreni Comune di Teolo (PD)

Foglio 14, particella 585 - quota di quota di 11/ 12 - proprietà

*Omissis beni in Comune di Torreglia (PD) beni in Comune di Teolo (PD) Foglio 19 . . .
beni in Comune di Cervarese Santa Croce (PD) . . . omissis*



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

PRECISAZIONI Relazione Notarile

Nella Relazione Notarile ex art. 567 cpc , a pag. 7 , non si riporta tra i beni oggetto dell'ipoteca la particella : *Catasto Terreni Comune di Teolo (PD) Foglio 14, particella 585 di are 4.50*, oggetto della presente esecuzione.

**VINCOLI di DIRITTO PUBBLICO E / O ALTRE CAUSE DI PRELAZIONE
OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono stati rinvenuti dalla sottoscritta vincoli di diritto pubblico

OPPONIBILITÀ DI DIRITTI REALI ALLA PROCEDURA

Non sono stati rinvenuti dalla sottoscritta diritti reali opponibili.

VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Non sono presenti vincoli ed oneri di carattere condominiale.

SPESE CONDOMINIALI

Non ci sono posizioni debitorie relative alle spese condominiali.

SERVITU' DI FATTO

Non presenti

VINCOLI

Non sono stati rinvenuti vincoli opponibili alla procedura.

INTESTATARI FABBRICATI

-

- proprietà – quota 1 / 1



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

- - proprietà – quota 1/1

(salvo gli effetti della sentenza del Tribunale di Vicenza con la quale ha dichiarato nullo l'atto di acquisto a favore di)

INTESTATARI TERRENI

- - quota 11 / 12 – proprietà

- - quota 11 / 12 – proprietà

(salvo gli effetti della sentenza del Tribunale di Vicenza con la quale ha dichiarato nullo l'atto di acquisto a favore di)

REGIME PATRIMONIALE

- Stato civile libero per entrambi i soggetti

Lotto unico

DIRITTO VENDUTO - diritto di piena proprietà -

Catasto Fabbricati – Comune di Teolo (PD) Frazione di Treponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 580 sub 16 (appartamento)**, P.T. - cat. A /7 , cl. 2, vani 6,5, superficie catastale totale 140 mq - totale escluse aree scoperte 140 mq. R.C.E. 822,46;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 18 (garage)**, P.T. - cat. C /6, cl. 2, mq 18, superficie catastale totale 22 mq R.C.E. 36,26;
- **Fg. 14 – particella 580 sub 17 (appartamento)**, P.T. – 1 - 2 - cat. A /7 , cl. 2, vani 8,5, superficie catastale totale 208 mq - totale escluse aree scoperte 298 mq. R.C.E. 1075,52;



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Fg. 14 – particella 580 sub 15 B.C.N.C. (cortile- portico- atrio – ingresso- c.t.) ai sub 16 –
17 –18;

diritto di proprietà - quota di 11/12

Catasto Terreni – Comune di Teolo (PD) Frazione di Treponti – Via Maria Montessori 1

- **Fg. 14 – particella 582 (giardino)** are 5.20 seminativo arboreo (giardino)
- **Fg. 14 – particella 585 (giardino)** are 4.50 seminativo arboreo (giardino)

* * 0 * *

REGOLARITA' EDILIZIA

- In data 23 / 03 / 1970 prot. n. 4 / 1970 è stata rilasciata Autorizzazione per costruzioni Edilizie ai
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 12 / 03 / 1971 prot. n. 4 / 1970
- Variante Concessione Edilizia n. 100 / 83 con modifiche interne alla concessione edilizia 08 / 03 / 1984
- Concessione Edilizia n. 163 / 88 (prot. 4919) con modifiche interne con creazione di un nuovo alloggio.
- Certificato di abitabilità rilasciato prot. n. 100 / 83 e variante 163 / 88 rilasciato in in data 21 / 09 / 1990

(Allegato n. 8 – Titoli abilitativi)



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

DIFFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICHE

Analizzando gli elaborati grafici assentiti e quanto appurato dalla sottoscritta durante il sopralluogo, si rileva che l'immobile in oggetto **NON PRESENTA difformità urbanistico - edilizie.**

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.A.T. Piano dell'Assetto del Territorio ” adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 22 07 2015 , approvato in conferenza dei servizi in data 15 11 2016 *come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 9– Certificato di destinazione Urbanistica)* il bene censito in catasto terreni al N.C.T. – Comune di Teolo (PD) – Fg. 15 mappale 580 582 585 è così classificato:

“- Z.T.O. “B” residenziale di valore intensivo “ art 30 N.T.O.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione dell'immobile avviene mediante la “metodologia diretta”. Tale criterio di stima consiste nel determinare attraverso “*il confronto*” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima; pertanto si sono considerati i seguenti presupposti:

- si sono analizzati prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona ;
- i prezzi degli immobili venduti recentemente sono ordinari e non viziati, cioè sono in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- i parametri di superficie sono uniformi sia dell'immobile da stimare che quelli assunti per la comparazione.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Per la determinazione del valore unitario a metro quadrato si e' tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore .

Secondo la Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – per il primo semestre 2021 nel Comune di Teolo e del Borsino Immobiliare.

La stima del valore del fabbricato tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi gli aspetti strutturali e tipologici, la collocazione geografica, il contesto urbanistico, la destinazione, lo stato di manutenzione, il grado di accessibilità, la dotazione di infrastrutture, etc.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici di progetto e catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima del bene inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro e le opportune correzioni. Si considera, nel prezzo finale, anche l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

LOTTO UNICO

Via Maria Montessori 1 Comune di TEOLO . frazione Treponti

Catasto Fabbricati

Fg. 14 – particella 580 sub 16 (appartamento), P.T.;

Fg. 14 – particella 580 sub 18 (garage), P.T. –

Fg. 14 – particella 580 sub 17 (appartamento), P.T. – 1 - 2 ;

Fg. 14 – particella 580 sub 15 B.C.N.C. (cortile- portico- atrio – ingresso- c.t.) ai sub 16 – 17 –18;

Catasto Terreni

Fg. 14 – particella 582 (giardino)

Fg. 14 – particella 585 (giardino)

Unità Residenziale

Piano Terra	Sub 16	145, 12	1,00	145,12
Portico	Sub 15	43,52(0,35	15,23
Centrale termica	Sub 15	4,80	0,15	0,72
Garage	Sub 18	23,20	0,50	11,60

Unità Residenziale

Piano Primo	Sub 17	164, 80	1,00	164,80
Poggiolo		5,04	0,35	1,76
Loggia		28,00	0,35	9,80
Soffitta		46,24	0,35	16,18
Terrazza		15,00	0,35	5,25

Area scoperta		940,00		
		25	0,10	2,50
		915	0,02	18,30

TOTALE € / m²1.200, 00 € 469.512, 00



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova

cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it

c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza € 70.426, 80

di garanzia per vizi del bene

Valore Lotto € 399.085, 20

al netto delle detrazioni

La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i

Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il Valore del lotto è pari a Euro € 399.085, 20 arrotondato a Euro 400.000, 00

(Quattrocentomila/ 00)



Arch. Silvia Maggi

Via Monte Suello 1 - 35136 Padova
cell 347. 25 55 030 e-mail: architettosilvia@gmail.com Pec: maggiarchsilvia@archiworldpec.it
c.f. MGG SLV 65R 57G 224Y p.i. 00465120285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1250 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.1699

ALLEGATI:

- Allegato n. 1 / A “Planimetrie e Visure Catastali”
- Allegato n. 1 / B “Elaborato Planimetrico”
- Allegato n. 2 “Estratto di mappa Catasto Terreni”
- Allegato n. 3 “Rilievo Fotografico”
- Allegato n. 4 “Lettera Comunicazione Sopralluogo con ricevute e Verbale di Sopralluogo”
- Allegato n. 6 Sentenza del Tribunale di Vicenza N. 131 / 217 pubbl. il 10 01 2017 RG 9513 / 2009
- Allegato n. 6 / A “Visura Storica Fabbricati”
- Allegato n. 6/ B “Visure Storiche Terreni”
- Allegato n. 7 “ Atto di Provenienza “
- Allegato n. 8 “Titoli abilitativi”
- Allegato n. 9 “Certificato di Destinazione Urbanistica”
- Allegato n. 10 “Scheda tecnica riassuntiva”
- Allegato n. 11 “Lettera di Comunicazione Elaborato Peritale al Legale di parte procedente, al Custode nominato e ai debitori con le ricevute”

Tanto si doveva ad espletamento dell’incarico affidato.

Il c.t.u.

Arch. Silvia Maggi

