

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Procedura esecutiva n. 34 / 2023 R.G. Es. Imm.

G.E. dott.ssa Manuela Elburgo
Custode nominato: avv. marta Ferrari
Estimatore: arch. Claudia Zacchi

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà

UBICAZIONE: Comune di Maserà di Padova (PD), viale Sandro Pertini n. 2

QUALITÀ: il compendio è costituito da porzione del Complesso residenziale-commerciale di tipo economico popolare edificato nel 1991-1993 costituito da due blocchi edilizi, uguali e speculari, di quattro piani fuori terra con una piazza interposta, e precisamente da un **appartamento duplex** con esposizione nord-sud, posto ai piani secondo e terzo collegati internamente da una scala in legno, di superficie lorda complessiva 121,34 m² c., con ricavati un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due bagni, tre camere, oltre a tre poggiali di superficie lorda complessiva 21,08 m² c.

È compresa una **cantina** e un **garage** posti al piano terra, rispettivamente di superficie lorda 4,78 m² e 17,41 m² c. È compreso il diritto di proprietà per l'area al CT Foglio 8 Part. 707 per la quota di **21,777/1000**.

Sono compresi i corrispondenti diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del c.c. o per destinazione, in particolare si vogliono cedute per effetto dell'atto le quote di pertinenza su tutte le parti comuni ai sensi di legge e, segnatamente, quelle relative a:

- copertura e strutture portanti,
- area coperta,
- cortile individuato al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 1;
- portico individuato al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 2;
- vano scala, vano ascensore, locale macchine ascensore, locale contatori, ingresso e ripostiglio individuati al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 7 – b.c.n.c. ai subb. dall'80 all'84;

dandosi atto che i portici al fronte della piazza sono asserviti ad uso pubblico

come riportato nei due Atti di provenienza nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Padova e nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Padova.

Si riferisce che il compendio ha passaggio al sub. **11 Corsia carraia comune ai sub. da 36 a 59** per accedere al vano cantina.

COMPOSIZIONE: Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia.

La zona si trova a sud del centro storico del Comune di Maserà di Padova (PD). È prevalentemente residenziale, servita da trasporto pubblico e da attività commerciali e direzionali. Viale Sandro Pertini, già via Delle Olimpiadi) è strada interna, a doppio senso di marcia, con marciapiede e parcheggi, direttamente collegata a via Conselvana.

- **Il fabbricato** cui fa parte il compendio, è stato edificato nel 1191-1993 ed è uno dei due fabbricati perfettamente simmetrici, denominati *Condominio Chiara A* e *Condominio Chiara B*, ciascuno di quattro piani fuori terra, con interposta una piazza pedonale ad uso pubblico arredata con panchine e aiuole alberate.

Al piano terra sono ricavate le unità commerciali con antistante portico ad uso pubblico, catastalmente identificato **B.C.N.C. Sub. 2** (Bene Comune *a tutti i subb.*), i garage e le cantine; ai piani superiori le unità residenziali.

Ogni fabbricato è del tipo isolato, costituito da due corpi paralleli, *corpo A* e *corpo B*, separati da una corsia carraia coperta, larga 6,75 m c., la cui ventilazione e illuminazione è assicurata da 10 "torrini" posti sul solaio piano di copertura piana e dalla griglia posta sopra i due portoni carrabili, catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 11** (Bene Comune *ai subb. da 36 a 59*).

I prospetti sono intonacati, tinteggiati di bianco e di colori chiari. I parapetti dei poggioli sono in pannelli pieni prefabbricati in calcestruzzo armato faccia vista con corrimano in tubolare di metallo color nero antracite. Verso viale Sandro Pertini vi è un'area esterna denominata cortile comune catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 1** (Bene comune *a tutti i subb.*).

La copertura è piana con scossaline metalliche color nero antracite, con sottostante cornice in calcestruzzo color grigio che riprende i parapetti dei poggioli.

Nel fabbricato nel quale insiste il Lotto unico, sono ricavati 8 negozi, con antistante percorso porticato ad uso pubblico, 40 unità residenziali con altrettanti garage e cantine, e 3 magazzini non uniti alle unità abitative.

La scala comune con ascensore, che serve l'appartamento oggetto di valutazione, è catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 7** (Bene comune *ai subb. da 80 a 84 – vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio*) e ha accesso dal prospetto sud e precisamente da viale Sandro Pertini al n. 2 con antistante zona porticata dove sono installati i campanelli con citofono e le cassette delle lettere. L'ascensore ha capienza 6 persone.

Lo stato generale di manutenzione è sufficiente e l'aspetto è abbastanza curato.

- **Le strutture** portanti verticali sono costituite da pilastri in calcestruzzo armato e muratura. Le murature portanti e i divisori risultano realizzati con blocchi Gasbeton (calcestruzzo cellulare espanso). La struttura orizzontale di copertura delle autorimesse è realizzata con solaio tipo Predalles (s. 40 cm c.); gli altri solai interpiano sono in laterocemento con cordoli e travi in c.a. Le fondazioni risultano essere continue.

Le strutture dell'edificio si presentano apparentemente in buone condizioni.

- **L'appartamento Sub. 83** si sviluppa al piano secondo e terzo, con scala interna in legno. Ha esposizione nord e sud, e il doppio affaccio conferisce una buona illuminazione e ventilazione. Sono ricavati un ingresso/soggiorno con poggiolo, cucina abitabile con poggiolo, due bagni, disimpegno e tre camere con ulteriore poggiolo. L'ingresso avviene dal piano secondo, dal vano scala comune.

Gli infissi: le finestre hanno telaio in legno e doppio vetro con chiusure ad avvolgibile, c.d. tapparelle, in materiale plastico. Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

Le finiture: il soffitto e le pareti interne sono tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e in cucina.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. È installato un citofono vicino alla porta di ingresso.

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale installata nella cucina con sistema tradizionale a distribuzione radiatori.

L'impianto di scarico risulta dai documenti allegati alla Agibilità essere collegato alla fognatura pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Il bagno al piano secondo è cieco, con aspirazione forzata, dotato di doccia con box, wc, attacco per lavatrice, lavandino con colonna; il bagno al piano superiore è aeroilluminato da una apertura alta, dotato di vasca, lavandino con colonna, wc e bidet. Trattasi di elementi in ceramica bianca dell'epoca, non sospesi, con le vaschette di raccolta acqua degli scarichi esterne.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche recenti e/o libretti di manutenzione.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,70 m c.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: ingresso/soggiorno 26,44 m² c. (escluso ingombro scala), cucina 17,26 m² c., bagni 4,76-5,29 m² c., poggiali 3,66 – 7,45 - 7,45 m² c., disimpegno 4,14 m² c., camere 9,95 – 11,02 - 15,04 m² c.

- **La cantina - Sub. 83** si sviluppa al piano terra, prospiciente la corsia carrabile comune, la sesta da est. Non è stato possibile visionarla durante il sopralluogo.

La superficie interna utile risultante è 3,90 m² c.

- **Il garage - Sub. 21** si sviluppa al piano terra con ingresso dal prospetto sud, il secondo da est. È costituito da un unico vano delle dimensioni interne 5,17 x 3,00 m c., con le pareti in blocchi lasciati a vista, la pavimentazione in elementi ceramici e il solaio di copertura a vista. Non sono visibili tracce di umidità. È dotato di impianto idrico con rubinetto e lavabo. La basculante è in lamiera grecata ad apertura manuale.

La superficie interna utile risultante è 15,40 m² c.

Sono state visionate le certificazioni impiantistiche allegare al permesso di agibilità del 16.12.1993. Non risultano certificazioni impiantistiche successive. Si evidenzia quindi la necessità di effettuare la verifica ed eventuale certificazione di tutti gli impianti.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue:

- **C.T. - Catasto Terreni - Comune di Maserà di Padova (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707**, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 36 ca 95, Partita 1.

Dati derivanti dalla Qualità semin arbor Classe 1 per Tipo mappale n. 9223.1/2003 del 27.05.2003 pratica n. 32675, annotazione: comprende la Part. 982, soppressa assieme alle Partt. 1073-1075-1082-1090-1096-1098-1101 stesso foglio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue:

- **C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Maserà (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707:**

- L'appartamento con annesso locale cantina: Sub. 83 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale totale 125 m², totale escluse aree scoperte 119 m², Rendita Euro 587,47, Indirizzo via Sandro Pertini n. 2 piano T-2-3

Dati derivanti da indirizzo Via delle Olimpiadi per Variazione toponomastica d'ufficio n. 132714.1/2019 del 31.07.2019 Pratica n. PD0190725.

- Il garage Sub. 21 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Sup. catastale totale 15 m², Rendita Euro 37,18. Indirizzo viale Sandro Pertini n. 2 Piano T, Mod.58 1418.

Dati derivanti da indirizzo Via delle Olimpiadi per Variazione toponomastica d'ufficio n. 132713.1/2019 del 31.07.2019 Pratica n. PD0190724.

VARIAZIONI CATASTALI:

- **C.T. - Catasto Terreni - Comune di Maserà di Padova (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707** - *La Situazione attuale deriva* dalla Part. 707 di Sup. are 08.85 per Variazione n. 9223.1/2003 del 27.05.2003 Pratica n. 32675, Partita 1246; dalla Part. 95 di are 47.30 per Frazionamento n. 134283 del 30.11.1985.

- **C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Maserà (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707 -**

- L'appartamento con annesso locale cantina Sub. 83 *La Situazione attuale deriva* dalla Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015; Variazione toponomastica richiesta dal Comune n. 106355.1/2011 del 20.09.2011 Pratica n. PD0311151; Costituzione -

Classamento automatico n. 7203.2/1993 del 27.09.1993, Partita 1418.

- Il garage Sub. 21 - *La Situazione attuale deriva dalla Variazione* – Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015; *Variazione* toponomastica richiesta dal Comune n. 106294.1/2011 del 20.09.2011 Pratica n. PD0311090; *Costituzione* – Classamento automatico n. 7203.2/1993 del 26.07.1993, Partita 1418.

CONFINI:

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T179436/2023 del 01.06.2023 e all'*Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni* - Prot. n. PD0327195 del 30.12.2014, risulta quanto segue:

- L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale e precisamente la Particella 707 al Foglio 8 del Comune di Maserà di Padova (PD), risulta confinante a nord con le Partt. 1070-1071-1074-1076-1087-1088, a est con le Partt. 1088-1089-1099-1102, a sud con le Partt. 1102-1097-2073, a ovest con le Partt. 2073-2071, salvis.
- L'appartamento Sub. 83 confina con muri perimetrali a nord e sud, a est con i Subb. 87 e 88 (unità similari) e a ovest con i Subb. 7 (B.C.N.C. - vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio, comuni ai sub da 80 a 84), 82 e 84 (unità similari), salvis.
- La cantina Sub. 83 confina a nord con il Sub. 11 (B.C.N.C. - corsia carraia comune ai Sub da 36 a 59), a est con il Sub. 84 (unità similare), a nord con il Sub. 14 (negozi e botteghe) e a ovest con il Sub. 61 (unità similare).
- Il garage Sub. 21 confina a nord con muro perimetrale, a est con il Sub. 7 (B.C.N.C. - vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio, comuni ai sub da 80 a 84), a sud con i Subb. 38 e 37 (unità similari) e a ovest con il Sub. 20 (unità similare), salvis.

PROVENIENZA:

- La piena proprietà del compendio perviene a [REDACTED] [REDACTED] entrambi in stato civile libero, per la quota pari a 1/2 ciascuno indiviso, per i seguenti due Atti:

- 1) 1/2 ciascuno di **diritto di area** degli immobili al *C.T. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 8 Part. 707 e al C.F. Foglio 8 Part. 707 Subb. 21-83* per “**Atto di cessione in proprietà (di quota millesimale) di area già concessa in diritto di superficie e contestuale liberazione dai vincoli PEEP, nonché liberazione dagli obblighi ed oneri derivanti da atti di esonero contributo concessione**” del [REDACTED] nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. notaio [REDACTED], registrato all'Ufficio Entrate Padova I il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. da potere [REDACTED] [REDACTED] e precisamente per i diritto di proprietà per l'area relativamente al C.T. Foglio 8 Part. 707 per la quota di **21,777/1000** ciascuno e per diritto per l'area relativamente agli immobili al C.F., Foglio 8 Part. 707 Subb. 21-83 per la quota 1/2 ciascuno
- 2) 1/2 ciascuno della **proprietà superficaria**, e quindi unitamente per l'intero, dei beni immobili al *C.T. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 8 Part. 707 Subb. 21-83*, entrambi in stato civile libero, per **Atto di compravendita** del [REDACTED] nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. notaio [REDACTED] di Padova, registrato a Padova il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. da potere [REDACTED]

entrambi in regime di comunione legale, ciascuno per la quota di 1/2 indivisa per atto di assegnazione di alloggio dalla “Cooperativa Edilizia Il Ponte, società cooperativa a responsabilità limitata” del [REDACTED] n. [REDACTED] di Rep. notaio [REDACTED], registrato a Padova il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio risultava arredato e occupato al momento del sopralluogo.

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di

Padova n. 132730 del 03/07/2023 non risultano, a quella data, contratti in essere stipulati presso l'Ufficio Territoriale di Padova, come confermato dal proprietario.

COMPROPRIETARI: Non risultano ulteriori comproprietari.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del [REDACTED] Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED].

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707 Subb. 21 e 83.

Soggetto a favore: [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del [REDACTED] Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED].

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707 Subb. 21 e 83.

Soggetto a favore: [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED], [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del [REDACTED] Uff. Giudiziario di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED].

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707 Subb. 83 e 21 e C.T. Foglio 8 Part. 707 EU.

Soggetto a favore: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: ... Il pignoramento ... colpisce il terreno censito come Mappale n. 707 (Ente Urbano), limitatamente alle quote millesimali appartenenti ai due soggetti contro.

VINCOLI OPPONIBILI

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale.

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.

Ulteriori vincoli sono:

– oneri e vincoli di carattere urbanistico esistenti e di quelli derivanti dalle leggi sull'edilizia convenzionata;

- dei tali e tanti obblighi contenuti nel titolo di provenienza e negli atti di convenzione:

* [redacted] n. [redacted] di rep. notaio [redacted] registrato a Padova il [redacted] n. [redacted] Serie [redacted] e trascritto a Padova il [redacted] n.ri [redacted]

* [redacted] n. [redacted] di rep. stesso notaio, registrato a Padova il [redacted] n. [redacted] serie [redacted] e trascritto a Padova il [redacted] nri [redacted];

con particolare riferimento agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 dell'atto n. [redacted] di rep. notaio [redacted] già citato;

- di quanto portato dalla convenzione con il Comune di cui all'atto del [redacted] n. [redacted] rep. notaio [redacted] registrato e trascritto il [redacted] nn. [redacted], come riportato negli Atti di provenienza già citati.

OCCUPAZIONE: Il compendio risultava arredato al momento del sopralluogo.

Il compendio risultava arredato e occupato al momento del sopralluogo.

Il *Certificato di Stato di famiglia* dei due debitori, [redacted] e il *Certificato di stato di fam.* [redacted], rilasciati dal Comune di Maserà di Padova (PD) - Ufficio di anagrafe e Ufficio stato civile, certificano che all'indirizzo viale Sandro Pertini n. 2 del Comune di Maserà di Padova risulta iscritto [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA: La costruzione del complesso residenziale e commerciale di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. 22/91 del 04.05.1991 e successive Varianti C.E. 22/91A del 26.03.1992, C.E. n 22/91B del 24.06.1993, C.E. n. 22/91C del 16.12.1993 con rilascio della Autorizzazione di abitabilità n. 22/91 del 16.12.1993.**

ACE: Non si allega l'Attestato di prestazione energetica come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

È presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da una caldaia murale Seveso modello Miss AR per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, ad alimentazione gas metano di rete. L'alimentazione è a gas metano di rete. Non è stato reso disponibile il Libretto di installazione e manutenzione. Il proprietario ha riferito che la caldaia non è funzionante.

I corpi scaldanti, radiatori, sono a parete del tipo tradizionale.

È presente un impianto di aria condizionata costituito da un unico split installato nel soggiorno e da uno scambiatore fissato sulla parete del relativo poggiolo.

PREZZO BASE: 108.800,00 € (centoottomilaottocento/00 Euro)

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: