

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

Esecuzione Immobiliare n. 234 / 2024 R.G.

promossa da

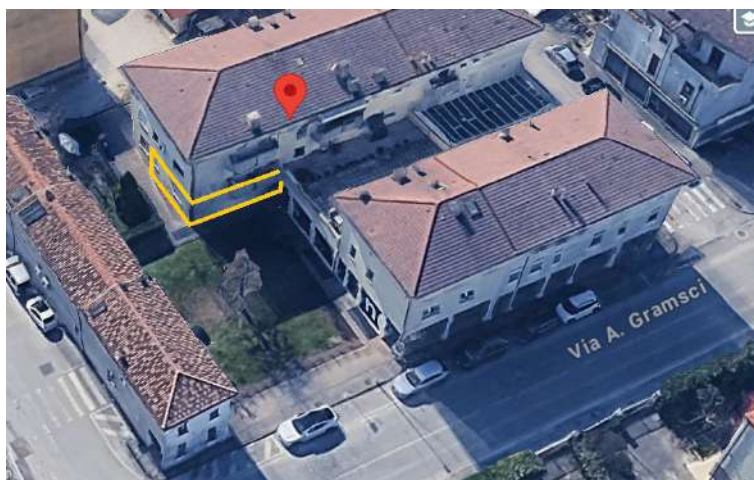
contro

con l'avv. /

Custode nominato: dott. Carlo Mariano

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



Comune di Cadoneghe (PD), via Gramsci n. 63

(indicato sommariamente l'appartamento - immagine tratta da GMaps 3D)

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. ZCCCLD65R60G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Paola Rossi, con apposito provvedimento del 17.06.2025. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica il 19.06.2025, 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.

ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ SVOLTE

La sottoscritta provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 17.06.2025 il decreto con la nomina datato 17.06.2025;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 19.06.2025 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 19.06.2025 PEC con la comunicazione di accettazione dell'incarico e dei propri riferimenti al custode nominato e al difensore di parte creditrice, unico nominato, e a mantenere contatti con il custode per concordare il sopralluogo;
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- A effettuare in data 22.06.2025 visure catastali online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 07.07.2025 alle ore 9:30 il sopralluogo durante il quale sono stati svolti rilievi metrici e fotografici (*Allegato 2*) e sono stati visionati e fotografati due atti di provenienza (*Allegati 5A e 5B*);
- A ricevere in data 08.07.2025 e 10.07.2025 mail dall'amministratore *Pierluigi Mardegan - Amministrazioni Condominiali* con sede in Campodarsego (PD), via Roma 34, con informazioni e la *scheda contabile (del bilancio di previsione in corso)* (*Allegato 3*);
- A ricevere in data 15.07.2025 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. 164508 Prot. registro ufficiale del 15.07.2025 sulla verifica dei rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento

- dell'immobile, a seguito dell'istanza inviata con PEC in data 09.07.2025 (*Allegato 4*);
- A ricevere in data 29.07.2025 dallo studio notaio Franco Roberto dell'Atto di compravendita del 15.01.2002 nn. 76222 Rep. / 11637 Racc. (*Allegato 5C*) richiesto in data 28.07.2025;
 - A ricevere in data 30.07.2025 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cadoneghe (PD) con mail *l'Elenco dei domiciliati (Allegato 6)* richiesto nella stessa data;
 - A effettuare in data 30.08.2025 ispezioni ipotecarie online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 7*);
 - A ricevere in data 27.08.2025 n.5 PEC dall'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Cadoneghe (PD) con le copie degli stralci delle pratiche edilizie archiviate, a seguito della richiesta di accesso atti inviata in data 09.07.2024 online tramite *Impresainungiorno*, servizio telematico nazionale (*Allegati 8*);
 - A verificarne la regolarità edilizia;
 - A ricevere in data 18.09.2025 PEC dal Comune di Cadoneghe (PD) con allegato il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - Pratica n. 2025/055-cdu, richiesto in data 22.08.2025 prot. n.19849 tramite il portale camerale SUAP – *Impresainungiorno*, servizio telematico nazionale (*Allegato 9*);
 - A effettuare indagini di mercato;
 - A inviare in data 24.09.2025 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 25.09.2025 riscontro;
 - A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la *Scheda tecnica riassuntiva (Allegato 10)*;
 - A inviare in data 25.09.2025, entro il termine concesso 18.10.2025, copia della Perizia con PEC al custode nominato, ai difensori e con raccomandata arl al debitore (*Allegato 11*);
 - A effettuare il deposito telematico al Tribunale di Padova della *Perizia di stima* con gli allegati entro il termine concesso;
 - A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) e un CD rom contenente tutti gli allegati, in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

RISPOSTE AL QUESITO

Le risposte seguono nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub. par. A da a) a l) in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile dell'instestato Tribunale e come disposto nel punto E dello stesso.

A) ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c. -

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.

Sono stati esaminati i documenti depositati ex art. 657 c.p.c. Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti necessari che si allegano.

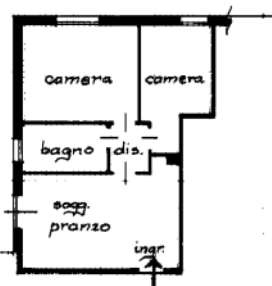
COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI

Sono stati intrattenuti contatti con il custode nominato e lo stesso ha fissato la data del sopralluogo dopo averla concordata con la sottoscritta.

È stato effettuato il **primo sopralluogo in data 07.07.2025 dalle ore 9:30** in Comune di Cadoneghe (PD) via Gramsci n. 63 alla presenza del custode nominato e del proprietario, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in **Comune di Cadoneghe (PD), via Gramsci n. 36** ed è costituito da una porzione del fabbricato "*Condominio Levante*", c.f. 92104310286, e precisamente da un **appartamento** al piano rialzato (immagine a lato - estratto della pianta catastale - *Allegato 1*) e da un **garage** al piano primo sottostrada.



Sono compresi *ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza con gli inerenti diritti, azioni e ragione, servitù attive e passive se e come esistenti, tra cui quelle di passaggio pedonale e carraio, nonché di accesso, ispezione, controllo e manutenzione dell'impianto di sollevamento acqua, costituite con atto del notaio Cassano di Padova in data 18.10.1993, rep. n.133413, registrato a Padova l'08.11.1993 al n.7350 e trascritto il 15.11.1993 ai nn.25873/17894. ... comprende inoltre i proporzionali diritti condominiali sopra gli enti del fabbricato che per uso, destinazione o legge debbono considerarsi comuni, tra cui: - il portico, il marciapiede, l'ingresso, l'area di manovra, la rampa di accesso, il locale pompe di sollevamento e il vano scale, beni comuni non censibili di cui ai mappali 2616 (già 168) sub. 3 e sub. 4. Si precisa che: - la particella 2616 (già 168) sub. 26 è il marciapiede ad uso esclusivo del fabbricato eretto sulla particella 2618 del C.T.; - la particella 2616 (già 168) sub. 29 resta in comproprietà per quota proporzionale alle unità immobiliari del fabbricato eretto sull'area di cui al mappale 2616 (ex 358) e*

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

viene concessa anche in uso alle unità immobiliari di cui al mappale 2618 del C.T.; - la particella 2616 (già 168) sub. 27 è area comune condominiale da adibire a verde pubblico; - le particelle 2616 (già 168) sub. 25 e sub. 28, destinate rispettivamente a verde pubblico e a marciapiede, non rientrano tra le parti comuni, in quanto dovranno essere successivamente cedute al Comune di Cadoneghe, a semplice richiesta dello stesso, in forza della convenzione stipulata con il medesimo" come riportato nell'Atto di compravendita del 02.02.2012 nn. 30867 Rep. / 8705 Racc. notaio Fabrizio Sasso Del Verme di Cadoneghe (PD) (Allegato 5B), che riprende quanto riportato nell'atto precedente nn. 19763 Rep. / 2188 Racc. del 06.10.2005 stesso notaio (Allegato 5A).

Il tutto catastalmente risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cadoneghe (PD) (cod. B345), Foglio 8, Particella 2616:

- l'**appartamento: sub. 31** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 62 m², totale escluse aree scoperte 62 m², Rendita Euro 247,90, Indirizzo via Antonio Gramsci piano T;
- il **garage: sub. 17** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Sup. catastale totale 15 m², Rendita Euro 23,24, Indirizzo via Antonio Gramsci piano S1.

Si riferisce, come riportato specificatamente di seguito, che la Part. **2616** deriva dalla Part. **168** soppressa, a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe n. 2174.1/2011 del 17.01.2011 pratica n. PD0013518, in atti dal 17.01.2011, notifica n. 7102/1997.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (Allegato 2).

- **La zona**, frazione di Mejaniga, è posta ad ovest del Comune di Cadoneghe, provincia di Padova. Il compendio dista solo 400 m dal municipio, 6,8 km c. dal casello est di Padova, 2,6 km dalla tangenziale nord di Padova.

Via Gramsci è strada a doppio senso di marcia con marciapiede, servita da trasporto pubblico, con attività commerciali e direzionali, parcheggi pubblici e studi medici.

- **L'area esterna comune - Part. 2616 subb. 3 e 4** si sviluppa attorno al fabbricato residenziale (cfr *Dimostrazione grafica dei subalterni - Allegato 1*). Trattasi di area pianeggiante a



portico e marciapiede comune a tutti i subalterni, e di rampa carrabile con area di manovra antistante i garage, comuni a tutti i subalterni dal n. 6 al n. 24.

I subb. 25, 26, 27, 43 e 44 sono aree urbane.

- **Il vano scala comune - Part. 2616 sub. 30** è bene comune ai subb. nn. 31, 32, 33, 34, 35, 50, 52, 37, 38 e 39, e collega il piano interrato con i piani superiori tramite rampa priva di ascensore.

- **Il fabbricato residenziale - commerciale** è di tre piani fuori terra e uno sottostrada.

Al suo interno sono ricavati **12 appartamenti** (subb. nn. dal 31 al 35, dal 37 al 39, 47 e dal 50 al 52), **19 garage** (subb. nn. dal 6 al 24) e **1 negozio** (sub. 55) (cfr *Dimostrazione grafica dei subalterni – Allegato I*).

I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le chiusure sono a scorrere, c.d. tapparelle. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole. Le grondaie sono in lamiera zincata verniciata. I serramenti delle abitazioni sono in legno con vetrocamera mentre quelle dei negozi in metallo verniciato. I davanzali sono in marmo.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

L'impianto di scarico risulta collegato alla rete pubblica.

Lo stato generale di manutenzione è sufficiente.

Il fabbricato risulta realizzato perlopiù in muratura portante in blocchi alveolati tipo Poroton di 30 cm e solai in laterocemento, come riportato nella *Denuncia delle opere di isolamento termico - Relazione tecnica* allegata alla Pratica 54-1993.

- **L'appartamento - Part. 2616 sub. 31** si sviluppa al piano rialzato, con esposizione nord ed est e ha superficie commerciale pari a 73 m² c.

Ha due ingressi, uno dal vano scala comune sub. 30 e uno dal marciapiede comune sub. 3 lungo il prospetto ovest raggiungibile con un gradino di altezza 29 cm c.

È composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere.

Il bagno è finestrato e dotato di doccia, wc con cassetta di raccolta acqua esterna, lavandino, bidet e attacco lavatrice.

È presente muffa diffusa soprattutto sui soffitti molto probabilmente per assenza di una adeguata ventilazione.



Lo stato di conservazione non è buono.

Gli infissi: le porte interne sono in legno tamburato a battente. La porta principale di ingresso è blindata.

Le finiture: le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici. Sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno e sopra il piano della cucina.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali dell'epoca. Sono presenti anche fili volanti esterni aggiunti successivamente e comandi non in buone condizioni di manutenzione. È presente un citofono vicino alla porta di ingresso.

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale interna. Il sistema di distribuzione è del tipo tradizionale, con radiatori a parete.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,67 ÷ 2,72 m c.

Le superfici interne utili risultano essere: soggiorno con angolo cottura 19,73 m² c., disimpegno 2,35 m² c., bagno 4,96 m² c., camere 14,64 e 16,54 m² c.

- **Il garage - Part. 2616 sub. 17** si sviluppa al piano primo sottostrada (foto a lato) ed è delimitato da grate metalliche con apertura a scorrere manuale (le aperture scorrono lungo dei binari che sconfinano nei garage confinanti).

L'ingresso avviene dall'area di manovra comune raggiungibile dalla rampa carrabile e dal vano scala sub. 4.

La pavimentazione è in battuto di cemento. È attraversato da condotte di impianti comuni che riducono l'altezza pari a 2,73 m c.

La superficie interna utile rilevata è pari a 5,37 m c. x 2,54 m c. = 13,64 m² c.

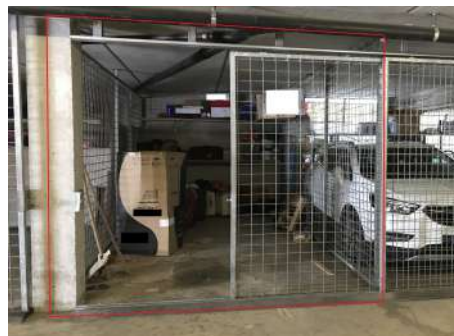
Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica e la certificazione di tutti gli impianti.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato 1*):

- **C.T. - Catasto Terreni - Comune di Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 2616**, EU, Superficie (m²) are 9 ca 93.



Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

Dati derivanti da Frazionamento n. 1109.2/1996 del 10.06.1996, Partita 1, che ha soppresso la Part. 358 EU di are 10.35 e variato la Part. 2617, stesso foglio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue (*Allegato 1*):

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 2616:

- L'appartamento sub. 31 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 62 m², totale escluse aree scoperte 62 m², Rendita Euro 247,90, Indirizzo via Antonio Gramsci, piano T.

Dati derivanti dalla Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015. Annotazione: costituita dalla soppressione della Particella 168 stesso foglio e subalterno per allineamento mappe.

- La Situazione attuale deriva dalla Part. 168 stesso foglio e sub. per Variazione identificativi per allineamento mappe n. 2186.1/2011 del 17.01.2011 Pratica n. PD0013518 in atti dal 17.01.2011; da Variazione nel classamento n. 5957.3/1996; da Variazione - Divisione diversa distribuzione degli spazi interni n. 5957.1/1996 del 24.06.1996 in atti dal 31.03.1998.

- Il garage sub. 17 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Rendita Euro 23,24, Indirizzo via Antonio Gramsci piano 1S.

*Dati derivanti da Variazione - Identificazione per allineamento mappe n. 2174.1/2011 del 17.01.2011 Pratica n. PD0013518 in atti dal 17.01.2011. Notifica n. 7102/1997. Costituita dalla soppressione della **Part. 168** stesso foglio e subalterno per allineamento mappe.*

- La Situazione attuale deriva dal Classamento n. 50112.44/1997 del 22.05.1997 in atti dal 08.10.1997; dalla Costituzione - Collegamento unità afferenti n. 2291.1/1994 del 07.03.1994 in atti dal 13.12.1996.

Le planimetrie catastali del 07.03.1994 (sub. 17) e del 24.06.1996 (sub. 31), ultime in atti, risultano conformi a quanto autorizzato.

L'intestazione catastale risulta a Luigi... nato in ... il ... c.f. ... per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

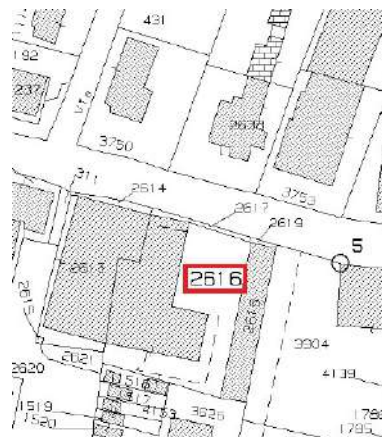
CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T244231/2024 del 02.08.2024 (*Allegato in atti*) e all'*Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni* - Prot. n. PD0022040 del 24.02.2020 (*Allegato 1*), risulta quanto segue:

- l'area Partt. **2616** al Foglio **8** del C.T. del Comune di Cadoneghe (PD) (immagine a lato - Estratto di mappa) risulta confinante da nord in senso orario, con le Partt. 2317, 2618, 3626, 516, 2621, 2613, salvis;

- l'appartamento sub. **31** al piano rialzato confina a nord, a est e a sud con muro perimetrale su scoperto comune sud. 3 (B.C.N.C. a tutti i subalterni - portico), e a ovest con unità simile sub. 32 e vano scala comune sub. 30 (B.C.N.C. ai subb. 31, 32, 33, 34, 35, 50, 52, 37, 38, 39), salvis;

- il garage sub. **17** al piano primo sottostrada confina a nord con muro controterra, a est e a ovest con unità similari subb. 16 e 18, e a sud con corsia comune sub. 4 (B.C.N.C. ai subb. dal n. 6 al n. 24 - rampa e area manovra garages), salvis.



A-b) CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI, QUALI RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA, CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO

L'Atto di pignoramento immobiliare datato 14.06.2024, n. Cron. 4337, riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

- *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cadoneghe, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 8, part. 2616, sub. 17, categoria C/6, piano n. S1, mq 15;*
- *abitazione di tipo economico in Comune di Cadoneghe, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 8, part. 2616, sub. 31, categoria A/3, vani 4;*

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 30.07.2024 ai nn. 29630 R.G. / 21137 R.P.** corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate.

L'Istanza di vendita datata 01.08.2024 riporta che sono stati pignorati i beni meglio descritti nell'atto di pignoramento medesimo.

Pertanto vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento e dall'Istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto.

A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare di _____ nato il _____ in _____ (EE), c.f. _____

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La piena proprietà del compendio perviene a _____, nato a _____ in data _____ c.f. _____ in regime della separazione dei beni, per i seguenti atti:

- 1/2 del diritto di proprietà nel *Comune di Cadoneghe (PD) al C.F., Foglio 8, Part. 168, Sub. 31 e Sub. 17* (soppressi che generano l'attuale Part. 2616, stessi Subb.) congiuntamente con _____ nato a _____ in data _____ c.f. _____ in regime di separazione dei beni, che acquista l'altro 1/2 del diritto di proprietà, e congiuntamente per l'intero, perviene per **Atto di compravendita** del **06.10.2005** (*Allegato 5A*) nn. 19763 Rep. / 2188 Racc. notaio Sasso Del Verme Fabrizio, registrato il 11.10.2025 presso l'Agenzia delle Entrate Padova 2 al n.14482 Serie 1T e trascritto a Padova il 12.10.2005 ai nn. 48601 R.G. / 25491 R.P. (*Allegato 7*) da potere _____ nato a Padova in data _____ c.f. _____ e _____ nata a Camposampiero (PD) in data _____ c.f. _____ coniugati in regime di comunione legale dei beni.

A _____ nato a Padova in data _____ c.f. _____ e a _____ nata a Camposampiero (PD) in data _____ c.f. _____, coniugati in regime di comunione legale dei beni, 1/2 del diritto di proprietà ciascuno e quindi per l'intero, nel *Comune di Cadoneghe (PD) al C.F., Foglio 8, Part. 168, Subb. 31 e 17* (soppressi che generano l'attuale Part. 2616, stessi subb.), perviene per **Atto di compravendita** del **15.01.2002** (*Allegato 5C*) 15.01.2002 nn. 76222 Rep. / 11637 Racc. notaio Roberto Franco di Padova, ivi registrato il 30.01.2002 al n.493 S1V e ivi trascritto il 22.01.2002 ai nn. 1820 R.G. / 1347 R.P., da potere della ditta individuale di _____, nato a _____ in data _____ c.f. _____, coniugato in regime di separazione legale dei beni. Provenienza: *Il terreno su cui è stato eretto il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è pervenuto (...) per atto di compravendita in data 28.04.1973 rep. n. 55673 notaio Gregorio Todeschini di Padova, ivi registrato il 16.05.1973 al n. 30618 Atti privati, e ivi trascritto il 19.05.1973 ai nn. 9979 R.G. / 8207 R.P.*

- 1/2 del diritto di proprietà nel *Comune di Cadoneghe (PD) al C.F., Foglio 8, Part. 2616, Subb. 17*

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

e 31 perviene per **Atto di compravendita** del **02.02.2012** (*Allegato 5B*) nn. 30867 Rep. / 8705 Racc. notaio Fabrizio Sasso Del Verme di Cadoneghe (PD), registrato a Padova il 08.02.2012 al n.1882 serie 1T e trascritto a Padova il 09.02.2012 ai nn. 4789 R.G. / 3477 R.P. (*Allegato 7*), da potere ... uato a ... in data ... c.f. ..., in regime di separazione dei beni. Provenienza: atto di compravendita del 06.10.2005 Rep. n. 19763 notaio Fabrizio Sasso del Verme, registrato a Padova il 12.10.2005 al n. 14482 S.1T e trascritto a Padova il 12.10.2005 ai nn. 48601 / 25941, già citato.

Pertanto sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio del compendio immobiliare.

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. 164508 Prot. registro ufficiale del 15.07.2025 (*Allegato 4*) non risultano in essere, a quella data, contratti di locazione/comodato.

Dall'*Elenco dei domiciliati* (*Allegato 6*) inviato con mail dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cadoneghe (PD) in data 30.07.2025, risultano residenti nell'appartamento identificato interno 1, otto persone tra cui un minore.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta è consigliata la vendita dell'intero compendio in un unico lotto per la tipologia e la dimensione del compendio.

A-d/e) REGIME PATRIMONIALE - ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

La piena proprietà risulta di ... n, c.f. ...

Nell'*Atto di contratto di mutuo fondiario* del 06.10.2005 Rep. n.19764 e Racc. n.2189 notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe PD (allegato in atti), registrato a Padova il 11.10.2005 al n.14483, serie 1T e trascritto a Padova il 12.10.2005 ai nn. 48602/13211 (*Allegato 7*), è riportato che ...

... è cittadino indiano ... che dichiara di essere coniugato per aver contratto matrimonio in India, il cui regime patrimoniale, secondo la legislazione di tale paese da cui è regolato, è quello della

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

separazione dei beni.

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

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

L'amministratore *Pierluigi Mardegan - Amministrazioni Condominiali* con sede in Campodarsego (PD), via Roma 34 a seguito della richiesta da parte della sottoscritta di ricevere informazioni sul fabbricato, ha inviato una mail in data 08.07.2025 che riporta "*Allego la scheda contabile (del bilancio di previsione in corso) relativa all'unità di proprietà dell'esecutato. Ho evidenziato lo scaduto attuale che porta con sé il saldo a debito dell'esercizio precedente.*

L'Assemblea non ha assunto delibere per lavori di natura straordinaria.

L'esercizio scorso sono stati effettuati lavori di impermeabilizzazione di coperture, già inclusi nella contabilità condominiale e già onorati dal ...

Allo stato non vi sono liti pendenti." (Allegato 3)

e una mail in data 10.07.2025, a seguito della richiesta della sottoscritta di inviare anche gli altri documenti richiesti, compreso il regolamento condominiale, se presente, che riporta "*Esaminato il verbale, da Lei cortesemente inviatomi, ritengo di avere già fornito tutte le informazioni che mi competono.*"

Dalla *scheda contabile* citata (Allegato 3), si deduce che:

- l'esercizio ordinario "2025/2026" è riferito al periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026;
- l'appartamento con garage è individuato internamente **Unità 4/A4 Appartamento Pr** :
- al compendio periziato sono assegnate le seguenti quote di **Ripartizione**:

- scale (civ.63) / Appartamento al civico 63	49,263/562,773
- proprietà - complesso / Spese generali	17,378/1000,010
- proprietà - complesso / appartamenti al civico 69 e 79 / Energia elettrica CN.69 e CN.79 (ut. 317709641 - 0070457E) POD IT001E31770964	17,378/1000,010
- proprietà - complesso / Servizi comuni	17,378/1000,010
- proprietà - complesso / Spese comuni al Complesso	17,378/1000,010
- proprietà - complesso / Amministrazione	17,378/1000,010
- autorimessa - complesso (35simi) / Appartamenti al civico 63 / Energia elettrica CN. 61 (ut. IT001E36486977)	1/35
- autorimessa - complesso (35,8) / Autorimessa	1/35,8

Non risulta pertanto che vi sia un Regolamento di condominio approvato e un prospetto di calcolo

delle Tabelle millesimali applicate.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite tramite la piattaforma *Sister* - servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 7*), in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONE del 30.07.2024 ai nn. 29630 R.G. / 21137 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli Atti*)

Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Atto giudiziario del 28.06.2024, Rep. n. 4337 Tribunale di Padova c.f. 80015080288.

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente: SOVIME SRL per AMCO SPA, indirizzo Piazza G. Bovio, 22 - 80133 Napoli.

Gravante sui beni nel Comune di Cadoneghe (PD), al C.F. Foglio 8, Particella 2616 subb. 17 e 31.

Soggetto a favore: Amco-asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli, c.f. 05828330638, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: _____, nato in _____ c.f. _____ - per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Sezione D: *omissis*

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE del 04.08.2025 - 31561 R.G. / 6390 R.P. - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario - Ipoteca in rinnovazione (*Allegato 7*)

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 06.10.2005 n. rep. 19764, notaio Sasso Del Verme Fabrizio con sede a Cadoneghe (PD).

Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale € 145.000,00, Totale € 290.000,00. Durata 30 anni. Formalità di riferimento: Servizio di PI di Padova, n. RP 13211 del 12.10.2005. Richiedente SE.BI. Srl per conto CRIF, c.f. 16608771008 con sede a Roma.

Gravante sui beni in Comune di Cadoneghe (PD), al C.F. Foglio 8, Particella 2616 (168 nella

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

formalità precedente) subb. 17 e 31.

Soggetto a favore: Banca Antonveneta Spa, sede in Padova, c.f. 02691680280 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [redacted] nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/1; 2) [redacted], nato in [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota -.

Sezione D: *omissis*.

- ISCRIZIONE del 12.10.2005 - 48602 R.G. / 13211 R.P. - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Allegato 7)

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 06.10.2005 n. rep. 19764/2189, notaio Sasso Del Verme Fabrizio con sede a Cadoneghe (PD).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale € 145.000,00, Totale € 290.000,00. Durata 30 anni.

Gravante sui beni in Comune di Cadoneghe (PD), al C.F. Foglio 8, Particella 168 subb. 31 e 17.

Soggetto a favore: Banca Antonveneta Spa, sede in Padova, c.f. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Filiale di Cadoneghe, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [redacted], nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2; 2) [redacted], nato in India il [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Sezione D: *omissis*.

Formalità successive: Iscrizione presentata il 04.08.2005 Servizio di P.I. di Padova, RP n.6390 / R.G. n.31561, Tipo atto 0676 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

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

Si riferisce che negli atti di provenienza (*Allegati 4*):

- è riportato che "... le particelle 2616 sub. 25 e sub. 28, destinate rispettivamente a verde pubblico e a marciapiede, ... la manutenzione di dette particelle spetta comunque ai proprietari dei fabbricati eretti sulle particelle 2616 e 2618 del CT, ognuno in proporzione ai rispettivi millesimi";

- è riportata la presenza di servitù attive e passive di passaggio pedonale e carraio, nonché servitù

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

perpetua e gratuita di passaggio, accesso, ispezione, controllo e manutenzione dell'impianto di sollevamento acqua costituite con atti in data 18.10.1993 rep. n. 133413 notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il 15.11.1993 ai nn. 25873/17894.

A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

La costruzione dell'edificio è avvenuta a seguito del rilascio dal Comune di Cadoneghe delle Concessioni Edilizie n. 97 del 13.10.1989 (U.T. 136/89), n. 25 del 22.03.1993 (UT 133-134/91), n. 66 del 25.06.1993 (UT 54/93) e DIA - Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.L. 30/96, presentata il 21.03.1996, prot. 6478 (UT 72/96) con rilascio del Certificato di abitabilità rilasciato in data 28.06.1996 con provvedimento n. 136/89 - 133/91 - 134/91 - 54/93 - 72/96 (Allegati 8).

Precisamente:

- Concessione Edilizia n. 97 del 13.10.1989 (U.T. 136/89) (Allegato 8A)

- Pratica Reg. n. 136 / 89 / U.T. - Prot. 5002 del 09.06.1989

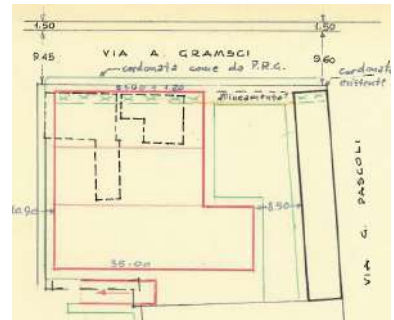
Istanza presentata il 09.06.1989 da _____, c.f.

_____ presidente del "Consorzio Levante" per

Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale, previa demolizione dei vecchi fabbricati esistenti,

sull'immobile distinto in catasto al Fg. 8 Part. 168-219-305-358 in via Gramsci (immagine a lato - estratto Tav. Schema

planimetrico). Progettista ing. Franco Mioni. Rilascio con prescrizioni il 13.10.1989. Negli elaborati grafici il compendio periziato è individuato "a1" (appartamento al piano terra - Tav.3) e "18" (garage al piano interrato - Tav.2).



- Concessione Edilizia n. 25 del 22.03.1993 (UT 133-134/91) (Allegato 8B)

- Pratica Reg. n. 133-134 / 91 / U.T. - Prot. 7037-7038 del 27.06.1991 - Aggiornamento 23.10.1991

Istanza presentata il 23.10.1991 dal "Consorzio Levante", c.f. 02234430284, rappresentato da Ballan Silvano, per Variante alla Concessione Edilizia n.97 del 13.10.1989 sull'area di 1616 m² al foglio 8 Partt. 168-219-305-358 in via Gramsci. Progettisti ing. Franco Mioni e ing. Gianni Biasin.

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

Rilascio a _____ e _____ per conto della Soc. _____ con prescrizioni
il 22.03.1993.

- Concessione Edilizia n. 66 del 25.06.1993 (UT 54/93) (Allegato 8C)

- *Pratica Reg. n. 54 / 93 / U.T. - Prot. n. 4787 del 29.03.1993*

Istanza presentata il 29.03.1993 dal *Consorzio Levante* rappresentato da _____, c.f. _____ sede a Cadoneghe, per l'*Ultimazione del fabbricato commerciale - residenziale di cui alle Concessioni Edilizie n. 97/89 del 13.10.1989 e n. 25/93 del 22.03.1993 relativamente al 2° stralcio*, sull'area di 1616 m² sull'immobile distinto al catasto al Fg.8 Partt. 168-219-305-358 in via Gramsci. Rilascio con prescrizioni in data 25.06.1993. Progettisti geom. Daniele Briani e ing. Franco Mioni. Negli elaborati grafici l'appartamento è individuato "B" (cfr Tav. 3).

- DIA - Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.L. 30/96, presentata il 21.03.1996, prot. 6478 (UT 72/96) (Allegato 8D)

Trattasi di modifiche di natura interna che interessano unità non facenti parte del compendio oggetto della perizia.

- Certificato di abitabilità parziale rilasciato in data 28.06.1996 con provvedimento n. 136/89 - 133/91 - 134/91 - 54/93 - 72/96 (Allegati 8E)

Domanda presentata da _____ per conto del *Consorzio Levante*, c.f. 02234430284, il 15.05.1996 Prot. generale n. 10685 limitatamente ai civici da 63/1 a 63/9 e 65, catastalmente individuati al CT Foglio 8 Part. 2616, e al CF Sez.Unica, Foglio 8, Part. 168 sub. **b - c - d - e - f - g - h - i - l - m** relativamente a n.10 garage al piano interrato; n. 8 vani abitabili, n. 12 accessori e n.1 negozio al piano terreno; n. 11 vani abitabili e n. 7 accessori al piano primo; n. 10 vani abitabili e n.7 accessori al piano secondo. Nella presentazione della denuncia catastale, l'appartamento oggetto della presente perizia di stima è individuato con la lettera "b".

Non sono state rilevate difformità che richiedano sanatorie.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune Cadoneghe (PD), Pratica n. 2025/055-cdu, che consta di due facciate (*Allegato 9*) certifica che l'area censita alla Part. **2616** al Foglio **8** risulta così destinata al P.I. Vigente:

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

- ZONIZZAZIONE: in quota “B1.1 - Residenziale in zona significativa” – art. 26.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; in quota “F3 - Area per attrezzature a parco, gioco, sport” – artt. 47, 48 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; “Zona significativa artt.26.3a), 26.3b)”
- FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: “Pianura Agropolitana Centrale” – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: “in quota parte Area idonea, in quota parte Area idonea a condizione – FR fascia di rispetto” – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- FRAGILITÀ AMBIENTALE aree soggette a dissesto idraulico: in quota parte “Area esondabile o a ristagno idrico – art. 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

Il contenuto del CDU, come tutti gli allegati alla presente Perizia, deve intendersi integralmente riportato nella presente relazione per formarne parte integrante e sostanziale.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

La costruzione del complesso cui fa parte il compendio periziato, come riferito al punto precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – abitabilità*, non è abusiva.

Nel compendio non sono state rilevate difformità che richiedano sanatorie, come specificatamente riportato nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – Abitabilità*.

Non sono state verificate le distanze dai confini e dai fabbricati. Non è stata verificata la presenza di amianto, di attrezzature interrato (serbatoi, cisterne, etc.) o di eventuali fenomeni di inquinamento che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario/i. Non è stato verificato quanto non è stato riportato esplicitamente nella presente *Perizia di stima*, quali ad esempio, i requisiti acustici passivi, di contenimento energetico, la rispondenza ai requisiti sismici, etc.

A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Nel paragrafo precedente *Vincoli e oneri di carattere condominiale* sono state riportate le informazioni ricevute dall'amministratore Pierluigi Mardegan - *Amministrazioni Condominiali* nella mail inviata in data 08.07.2025.

Facendo riferimento all'unico documento allegato alla mail appena citata, si riporta che la sottoscritta

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

CTU non è in grado di indicare l'importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione. Il **totale unità 4/A4** riferito all'*Esercizio ordinario "2025/2026"* - Periodo 01/03/2025 - 28/02/2026 è pari a € **508,27**, come riportato nel documento ricevuto *Bilancio preventivo individuale (Allegato 3)*. Il *Saldo precedente* è pari a **-133,60 €**.

A-I) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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 dichiarata dal proprietario essere ante 2005 e la cui ultima manutenzione è avvenuta nel 2023. Non è stato possibile visionare il libretto.

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

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona anche dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale e precisamente dal file ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 165 immobili avvenuti dal 2016 all'interno di tutto il Comune di Cadoneghe (PD).

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo della partecipazione alle aree

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

comuni. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

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

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

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, le tabelle che seguono, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore del Lotto Unico come da 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.

LOTTO UNICO					
via Gramsci n. 63, Comune di Cadoneghe (PD)					
appartamento al piano rialzato e garage al piano primo sottostrada					
Zona	Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Sup. totale ponderata m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
Unità residenziale	72,72	1,00	72,72		
Garage	13,89	0,50	6,94		
Totale			79,66	1.005,00	80.058,30
Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene ed eventuali spese condominiali insolute					12.008,75
Valore Lotto Unico al netto delle detrazioni					68.049,55

⁽¹⁾ 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 Unico arrotondato è pari a € 68.000,00 (sessantaottomila/00 Euro).

È stata inviata in data 27.09.2025, entro il termine concesso 18.10.2025, copia della Perizia con PEC al

PDF Eraser Free

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

*Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici*

custode e al difensore e con raccomandata ar1 al debitore (*Allegato 11*).

Si redige su pagina separata la *Scheda tecnica riassuntiva (Allegato 10)*.

Si consegna copia cartacea della Perizia con allegati originali e il CD rom con tutti gli allegati prodotti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Si ringrazia della fiducia.

Padova, 27 settembre 2025

Il Perito incaricato

Arch. Claudia Zacchi

PDF Eraser Free

Arch. Claudia Zacchi

e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285

Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Documentazione fotografica
- All. 3 Bilancio preventivo individuale (2025-2026)
- All. 4 Verifica contratti registrati
- All. 5 Atti:
 - 5A Atto del 06.10.2005 nn. 19763 Rep. / 2188 Racc. notaio F. Sasso Del Verme
 - 5B Atto del 02.02.2012 nn. 30867 Rep. / 8705 Racc. notaio F. Sasso Del Verme
 - 5C Atto del 15.01.2002 nn. 76222 Rep. / 11637 Racc. notaio F. Roberto
- All. 6 Elenco dei domiciliati
- All. 7 Ispezioni ipotecarie
- All. 8 Stralci Pratiche edilizie ricevuti dall'Ufficio accesso agli atti del Comune di Abano Terme (PD) in data 01.09.2025:
 - 8A Pratica 136 del 1989
 - 8B Pratica 134 del 1991
 - 8C Pratica 66 del 1993 e 54 del 1993
 - 8D Pratica 72 del 1996
 - 8F Certificati di abitabilità del 27.05.93, 23.09.93, 28.03.96 e 28.06.
- All. 9 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica – rilasciato dal Comune di Cadoneghe (PD) - Pratica n. 2025/055-cdu
- All. 10 *Scheda tecnica riassuntiva*
- All. 11 Ricevute invio della copia della *Perizia di stima*