

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. 364 / 2024 R.G.

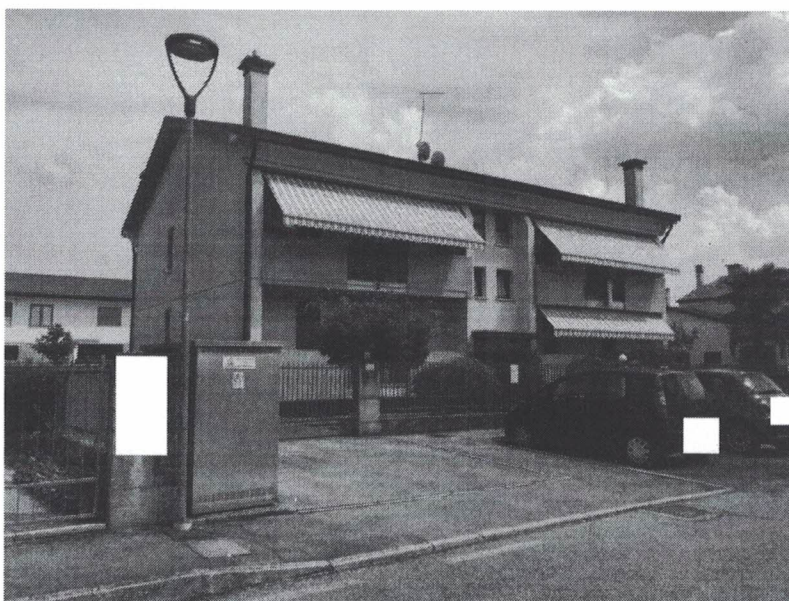
promossa da

contro

Custode nominato: avv. Ana Elisa Marti Garro

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), via Roma n. 165/Ter

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 20.06.2025. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica il 24.06.2025, 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 23.06.2025 il decreto con la nomina datato 20.06.2025;
- prestare giuramento in modalità telematica in data 24.06.2025 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- inviare in data 24.06.2025 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;
- esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- effettuare in data 26.06.2025 e 28.08.2025 visure catastali online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 1*);
- effettuare in data 15.07.2025 alle ore 15:30 il **primo sopralluogo** senza accedere all'interno del compendio, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici degli esterni (*Allegato 6*);
- effettuare in data 05.08.2025, 06.08.2025 ispezioni ipotecarie online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 2*);
- ricevere in data 05.08.2025 mail da *Amministrazioni e servizi condominiali*, con allegate le copie del *Regolamento di condominio* con le tabelle di ripartizione delle spese (Tabella A, A1, B) e del *Prospetto tabelle raggruppato per proprietario* (*Allegati 3*) richiesti nella stessa data;
- ricevere in data 27.08.2025 mail dall'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) con il link per scaricare le copie degli stralci delle pratiche edilizie archiviate, a seguito della richiesta di accesso atti inviata in data 20.08.2025 tramite PEC previ accordi telefonici (*Allegati*

5);

- verificarne la regolarità edilizia;
- effettuare in data 17.09.2025 alle ore 17:30 il **secondo sopralluogo** durante il quale sono stati svolti rilievi metrici e fotografici anche degli interni del compendio (*Allegato 6*) alla costante presenza del proprietario e del custode nominato;
- ricevere in data 21.08.2025 tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, copia dell'Atto di compravendita nn. 140571 Rep. / 35576 Racc. del 08.11.2004 notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) (*Allegato 4A*);
- ricevere in data 22.08.2025 PEC dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) con allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 0013131 registrazione e n. A9B7CF7 prot. Cod. Registro del 22.08.2025, richiesto in data 20.08.2025 tramite PEC a seguito degli accordi intrapresi (*Allegato 7*);
- ricevere in data 17.10.2025 il *Certificato di Stato di Famiglia* riferito all'indirizzo via Roma n. 165/ Ter - Interno 1, richiesto in data 16.10.2025 (*Allegato 8*);
- ricevere in data 21.10.2025 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. 239988 Prot. registro ufficiale del 21.10.2025 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 19.09.2025 (*Allegato 9*);
- effettuare indagini di mercato;
- inviare in data 28.10.2025 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 31.10.2025 riscontro;
- 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*);
- inviare in data 01.11.2025, entro il termine concesso, copia della Perizia con PEC al custode nominato, al difensore e con raccomandate ar1 ai debitori (*Allegato 11*);
- effettuare il deposito telematico al Tribunale di Padova della *Perizia di stima* comprensiva degli allegati entro il termine concesso;
- depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) e un CD rom contenente la copia digitale, 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'intestato 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 15.07.2025 alle ore 15:30** in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) via Roma n. 163/Ter alla presenza del custode nominato, durante il quale non è stato possibile accedere al compendio. Sono stati eseguiti rilievi fotografici degli esterni (*Allegato 6*).

È stato effettuato il **secondo sopralluogo in data 17.09.2025 alle ore 17:30** in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) via Roma n. 163/Ter alla presenza del custode nominato e del proprietario, durante il quale è stato visionato il compendio e sono stati eseguiti rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 6*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in **Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), via Roma n. 163/Ter** ed è costituito da una porzione del fabbricato condominiale del tipo isolato e precisamente da un **appartamento** per civile abitazione sito al piano rialzato composto da ingresso / soggiorno / angolo cottura, disimpegno, bagno, Wc / lavanderia, due camere e due poggianti oltre ad un **garage doppio** al piano seminterrato.

Sono compresi "*ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e come ... pervenuto con atto in data 18.6.2004 n. 33486 rep. notaio Martellozzo ...*" come riportato nell'atto nn. 140571 Rep. / 35576 Racc. del 08.11.2004 notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) (*Allegato 4A*).

Il tutto catastalmente risulta così censito (*Allegato 1*) al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) (cod. H893), Foglio **17**, Particella **1006**:

- **l'appartamento: sub. 9** Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 78 m²,

- totale escluse aree scoperte 74 m², Rendita Euro 340,86, Indirizzo via Roma piano T;
- il **garage: sub. 4** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 30 m², Sup. catastale totale 32 m², Rendita Euro 60,43, Indirizzo via Roma piano S1.

Si riferisce che:

- il foglio **17** al C.F. deriva dal foglio **6** Sezione Urbana **B** a seguito di *Variazione territoriale del 16.07.2015*;
- per un refuso la *Certificazione notarile sostitutiva* allegata in atti, nel par. "*Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento*" fa riferimento alla Sezione B e riporta per il sub. 9 un numero di vani differente.

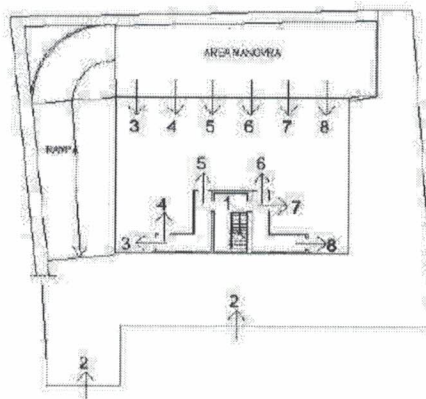
DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia di stima (*Allegato 6*).

- **La zona** è ad ovest del Comune di San Giorgio delle Pertiche, provincia di Padova. Il compendio dista solo 600 m c. dal municipio, 1 km c. dalla stazione ferroviaria, 18 km c. dal casello autostradale Padova ovest A4.

Via Roma, SP 10, è strada a doppio senso di marcia, a tratti con marciapiede e pista ciclabile.

- **L'area esterna comune - Part. 1006 sub. 2** si sviluppa attorno al fabbricato residenziale (immagine a lato - stralcio della *Dimostrazione grafica dei subalterni - Allegato 1*). Trattasi di area suddivisa in due zone pianeggianti poste a quote differenti, collegate da una rampa carrabile: la zona posta a ovest è a verde comune con percorsi pedonali, mentre la zona a est è area comune di manovra antistante gli ingressi dei garage.



La recinzione è costituita principalmente da una base in calcestruzzo armato con sovrastante rete metallica. Il cancello carrabile è a scorrere comandabile a distanza ed è separato dal cancello pedonale.

- **Il fabbricato residenziale "Condominio Roma"**, c.f. 92168560289, è situato in Comune San Giorgio delle Pertiche (PD), via Roma al civico 165/Ter (evidenziato sommariamente con la linea di colore

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

rosso nell'immagine a lato tratta da GoogleMaps 2D).

È del tipo isolato, di tre piani fuori terra e uno seminterrato. L'accesso carrai e pedonale avvengono da via Roma.

L'edificio è servito da un vano scala senza ascensore. Al suo interno sono ricavati 6 appartamenti e altrettanti garage.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro (foto a lato) e presentano segni di muffa per scarsa coibentazione. Le chiusure sono ad avvolgibili color verde, c.d. tapparelle. La copertura è a falde inclinate con coppi e lucernari. Gli infissi delle finestre e portefinestre sono in legno. La porta di ingresso condominiale è protetta da una pensilina. I parapetti sono in calcestruzzo e ringhiere metalliche. I davanzali sono in marmo chiaro.

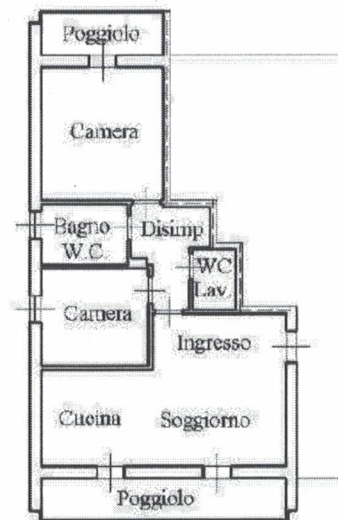
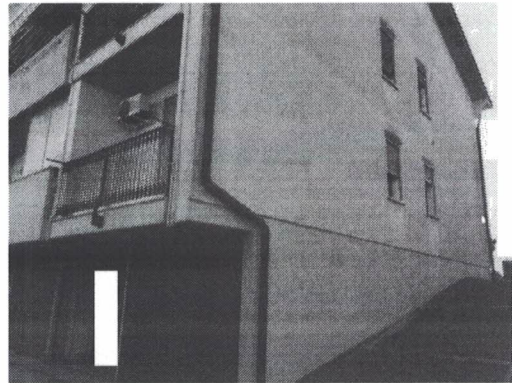
L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

L'impianto di scarico risulta collegato al collettore che passa sulla strada.

Lo stato generale di manutenzione è sufficiente.

Il fabbricato residenziale risulta realizzato con pilastri in c.a. - calcestruzzo armato, fondazioni a platea in c.a. dello spessore di 40 cm. Il piano interrato e la rampa di accesso hanno pareti perimetrali in c.a. Il solaio a copertura delle autorimesse (4+20+5) è in Predalle con travi in spessore; gli orizzontamenti superiori e la copertura sono in laterocemento tipo Bausta; i solai dei terrazzi a sbalzo sono sempre del tipo a Predalle (cfr *Atto unico di collaudo statico - Allegato 5*).

- **L'appartamento** si sviluppa al **piano rialzato** (immagine a lato – estratto *Planimetria catastale - Allegato 1*). Ha esposizione sui tre lati sud, nord ed est e questo gli conferisce una buona illuminazione e ventilazione. L'accesso avviene dal **vano scala** comune sub. 1 B.C.N.C.



Sono ricavati, utilizzando le definizioni catastali, un ingresso / soggiorno / angolo cottura, due camere con disimpegno, un bagno, un Wc / lavanderia e due poggiosi.

L'appartamento necessita di ristrutturazione.

Gli infissi: le finestre e portefinestre hanno telaio in legno e doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato a battente. La porta di ingresso è blindata.

Le finiture: le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici e in legno. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e nell'angolo cottura.

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

L'impianto termico è autonomo costituito da caldaia murale esterna installata nel poggiolo della camera. Il sistema di distribuzione è del tipo tradizionale con radiatori e arredobagno.

L'impianto di condizionamento non è funzionante.

Il bagno è aeroilluminato e dotato di vasca, lavandino, wc e bidet. Trattasi di elementi in ceramica bianca dell'epoca, non sospesi, con la vaschetta di raccolta acqua murata.

Il Wc / lavanderia è cieco, con ventilazione forzata, dotato di wc in ceramica bianca non sospeso con la vaschetta di raccolta acqua esterna, doccia e attacco per la lavatrice.

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

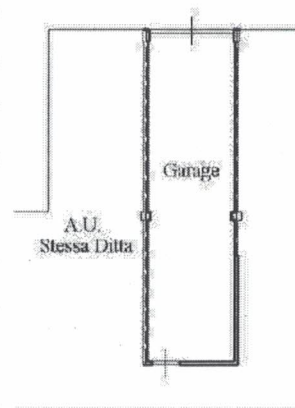
Le superfici interne utili risultano pari a: ingresso / soggiorno / angolo cottura 26,61 m² c., disimpegno 5,04 m² c., camere 9,00 e 13,98 m² c., bagno 4,50 m² c., Wc / lavanderia 2,25 m² c., poggiosi 8,91 e 4,61 m² c.

- **Il garage** è doppio e si sviluppa al **piano seminterrato** (immagine a lato – estratto *Planimetria catastale, Allegato 1*). L'ingresso dall'esterno avviene dal prospetto est su corsia di manovra comune sub. 2 B.C.N.C. per mezzo di una basculante ad apertura manuale e internamente dal vano scala comune sub. 1 B.C.N.C.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in elementi ceramici. L'altezza interna è pari a 2,42 m c. La larghezza è pari a 2,79 m c., ridotta in corrispondenza dei due pilastri perimetrali.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia e di presa d'acqua con scarico a pavimento.

Ci sono segni di risalita di umidità ai piedi della muratura con sfarinamento dell'intonaco per una altezza di circa 20 cm.



La superficie interna utile risulta pari a 29,78 m² c.

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

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

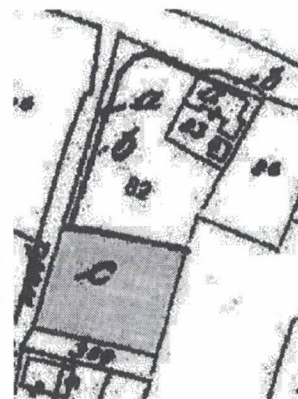
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

L'area esterna oggetto di stima è, alla data delle visure effettuate, catastalmente identificata come segue (*Allegato 1*):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di San Giorgio delle Pertiche (H893), prov. di Padova, Foglio 17, Particella 1006, EU, Superficie (m²) are 8 ca 06.

Dati derivanti dalla Part. 1003 Seminativo Arborato, soppressa per Tabella di Variazione n. 59517.1/2004 del 29.03.2004 pratica n. PD0059517, Partita 1, che ha soppresso al Foglio 17 la Part. 1003.

- *La Situazione attuale* deriva dalla Part. **915** di superficie 09.34 are, soppressa, per Frazionamento n. 19392.1/2004 del 09.03.2004 Partita PD0019392; dalla Part. **82** seminativo arborato di are 23.30 per Frazionamento n. 6660.1/2001 del 07.08.2001 Pratica n. 25617 (immagine a lato - estratto di mappa dell'epoca - *Allegati 5*).



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

- C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio delle Pertiche (H893), prov. di Padova, Foglio 17, Particella 1006:

- L'appartamento sub. 9 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 78 m², totale escluse aree scoperte 74 m², Rendita Euro 340,86, Indirizzo via Roma n. SNC, piano T.

Dati derivanti da Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015. Annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio b/6 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- *La Situazione attuale* deriva dalla **Sez. Urbana B, Foglio 6** per Variazione identificativi per allineamento mappe - Cancellazione sezione n. 93/2015 del 16.07.2015; per Variazione nel classamento n. 10764.1/2005 Pratica n. PD0075162; da Costituzione n. 2163.1/2004 del 05.04.2004 Pratica n. PD0082642.

- **Il garage sub. 4** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 30 m², Superficie catastale totale 32m², Rendita Euro 60,43, Indirizzo via Roma n.SNC, Piano S1.

Dati derivanti da Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015. Annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio b/6 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- *La Situazione attuale deriva dalla Sez. Urbana B, Foglio 6 per Variazione identificativi per allineamento mappe - Cancellazione sezione n. 93/2015 del 16.07.2015; per Variazione nel classamento n. 10764.1/2005 Pratica n. PD0075162; da Costituzione n. 2163.1/2004 del 05.04.2004 Pratica n. PD0082642.*

Le due planimetrie catastali Prot. n. PD0082642 del 05.04.2004, ultime in atti, risultano conformi a quanto autorizzato.

L'intestazione catastale risulta a:

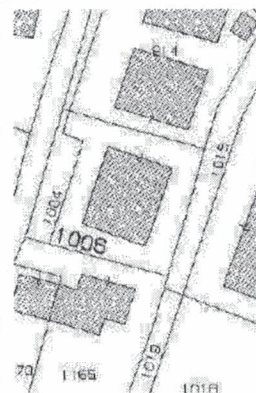
1. Proprietà 1/2

2. Proprietà 1/2

CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T34831/2024 del 19.12.2024 (*Allegato in atti*) (immagine a lato - particolare) e all'*Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni* - Prot. n. PD0082642 del 05.04.2004, Tipo mappale n. 59517 del 11.03.2004 (*Allegato I*), risulta quanto segue:

- l'area Part. **1006** al Foglio **17** del C.T. del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), risulta confinante da nord in senso orario, con le Partt. 914, 1015, 1165, 1004, salvis;
- l'appartamento Sub. **9** Part. **1006** del Foglio **17** del C.F. del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), confina a nord, ovest ed est con muro perimetrale su sub. 2 (B.C.N.C. area esterna, rampa e corsia di manovra) e a sud con unità similare sub. 10 e con sub. 1 (B.C.N.C. vano scala), salvis;
- il garage Sub. **4** Part. **1006** del Foglio **17** del C.F. del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), confina a est con muro perimetrale su sub. 2 (B.C.N.C. area di manovra), a nord e sud con unità similari subb. 3 e 5, e a ovest con sub. 1 (B.C.N.C. vano scala), 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 09.10.2024, n. rep. 6551 del 19.11.2024 (Allegato in atti), riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

- appartamento per civile abitazione sito in San Giorgio delle Pertiche, via Roma, composto da tre vani ed accessori, piano rialzato, riportato in catasto Urbano, Sez. B, al foglio 17 (ex 6) particella 1006 sub 9, p.T., cat.A/2;

- garage sito in San Giorgio delle Pertiche, via Roma, piano seminterrato, di mq. 30 di superficie, riportato in catasto Urbano, Sez. B, al foglio 17 (ex 6) particella 1006 sub 4, cat. C/6.

I dati catastali indicati nella relativa trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 17.12.2024 ai nn. 48135 R.G. / 34176 R.P. (Allegato in atti) 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 20.12.2024 (Allegato in atti) riporta la stessa descrizione dei beni pignorati dell'Atto di pignoramento.

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 ad esclusione di quanto evidenziato nel paragrafo *Descrizione dei beni pignorati* relativamente alla *Certificazione notarile*.

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

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare di

e

ciascuno per metà quota indivisa e quindi per l'intero.

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

La piena proprietà del compendio nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) al C.F., Sez.B Foglio 6 (ora 17), Part. 1006, Subb. 4 e 9 perviene a ciascuno per la quota di metà indivisa, per Atto di compravendita del

08.11.2004 nn. 140571 Rep. / 35576 Racc. notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD),
trascritto a Padova il 11.11.2004 ai nn. 50618/28937, da potere
(*Allegati 4A e 2*).

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

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio non risultava occupato e arredato al momento del sopralluogo, ad eccezione dell'angolo cottura che presentava mobili ed elettrodomestici in pessime condizioni.

Durante il secondo sopralluogo dal proprietario è stato riferito che l'appartamento è stato liberato all'inizio dell'anno corrente 2025 da una famiglia.

L'*Ufficio anagrafe* del Comune di San Giorgio delle Pertiche ha inviato il *Certificato di Stato di famiglia* riferito all'indirizzo via Roma n. 165/Ter - interno 1, dal quale risulta iscritta una famiglia composta da un adulto e quattro minorenni (*Allegato 8*) e ha comunicato che è stato iniziato un *procedimento di irreperibilità* in data 17.04.2025.

L'esito della verifica dell'*Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova* (*Allegato 9*) n. 239988 Prot. registro ufficiale del 21.10.2025 riporta che a quella data non risultavano in essere contratti di locazione e/o comodato stipulati da inerenti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

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

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Nell'Atto di compravendita del 08.11.2004 nn. 140571 Rep. / 35576 Racc. notaio Giorgio Merone di Camposampiero (*Allegati 4A e 2*),
risultano

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

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

L'amministrazione condominiale è tenuta da *Amministrazioni e servizi condominiali*

con sede a Camposampiero (PD), che ha inviato le copie del **Regolamento di condominio** con le tabelle di ripartizione delle spese (Tabella A, A1, B) e del **Prospetto tabelle raggruppato per proprietario** (Allegati 3).

Al compendio periziato sono assegnate le seguenti quote di ripartizione:

- Tabella A - Proprietà generale **157,924/1000,000 = 139,329 (ab.) + 18,595 (garage)**
- Tabella A1 - Autorimessa **164,566/1000,000**
- Tabella B - Scale **109,6979/1000,0000 = 93,1988 (ab.) + 16,4991 (garage)**
- Unitarie 1/6

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 2), in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONE del 17.12.2024 ai nn. 48135 R.G. / 34176 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (Allegato agli Atti)

Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Atto giudiziario del 19.11.2024, Rep. n. 6551 Unep Tribunale di Padova c.f. 80015080288.

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente:

Gravante sui beni nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), al C.F. Sez. Urbana B, Foglio 17 Particella 1006 subb. 9 e 4.

Soggetto a favore:

per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; 2)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Sezione D: *si trascrive il presente pignoramento, promosso da
rappresentata da*

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE del 18.10.2024 - 38955 R.G. / 6653 R.P. - Ipoteca in rinnovazione - ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Allegato 2)

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 08.11.2004 n. rep. 140572/35577, notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD).

Ipoteca di rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Capitale € Totale € Durata -

Formalità di riferimento: servizio di PI di Padova, Iscrizione n. RP 12653 del 11.11.2004

Richiedente

Gravante sui beni in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), al C.F. Sez. Urbana B, Foglio 6 Particella 1006 subb. 9 e 4.

Soggetto a favore:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; 2)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Sezione D: *omissis*.

- ISCRIZIONE del 11.11.2004 - 50619 R.G. / 12653 R.P. - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Allegato 2)

Ufficio provinciale di Padova

Atto notarile pubblico del 08.11.2004 n. rep. 140572/35577, notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD).

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Capitale € Totale € Durata 25 anni.

Gravante sui beni in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), al C.F. Sez. Urbana B, Foglio 6 Particella 1006 subb. 9 e 4.

Soggetto a favore:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; 2)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Sezione D: *omissis*.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

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

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 residenziale è avvenuta a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. C49/02** in data 08.02.2003 e della variante **DIA 10/04** Prot. 3868 del 19.03.2004. L'**Agibilità è stata attestata in data 02.03.2011** Prot. 6454 come previsto dall'art.25, comma 4 del Decreto del Presidente della repubblica 06.06.2001 n.380.

Precisamente:

- Concessione Edilizia n. C49/02 del 08.02.2003 (Allegato 5A)

A seguito della domanda presentata in data 18.05.2002 da

per la costruzione di un fabbricato ad uso civile
abitazione con n. 6 alloggi e realizzazione di opere di urbanizzazione al C.T. Foglio 17 Mappale
915 di Via Roma, è stata rilasciata in data 08.02.2003 la C.E. n. C49/02 a *condizione che le caldaie
(non indicate) siano non visibili dall'esterno*. Il progettista e Direttore dei Lavori risulta essere il
geom. il
collaudatore l'ing.

È stato allegato l'atto di provenienza nn. 27998/6182 del 24.01.1997 notaio Guido Martellozzo di
Padova (Allegato 4B) dell'*appezzamento di terreno, con rudere di fabbricato rurale*.

- DIA 10/04 Prot. 3868 del 19.03.2004 (Allegato 5B)

La Denuncia d'Inizio Attività Edilizia è stata presentata in data 19.03.2004 Prot. n. 0003868 da
per "*Opere interne*" e precisamente per "*Modifica alle
partizioni interne con eliminazione parete divisoria e conseguente fusione di due locali*" all'interno
dell'appartamento posto ad est, sito al piano primo, non oggetto della presente *Perizia di stima*.

- Agibilità attestata in data 02.03.2011 Prot. n. 6454 (Allegato 5C)

Risultano presentate due richieste di Agibilità in data 08.05.2004 e in data 13.04.2004.

Nell'*Attestazione* del 02.03.2011 Prot. n. 6454 è riportato che il rilascio del Certificato di agibilità
per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con n. 6 alloggi, catastalmente censito al

NCEU sez. B, foglio 6, Part. 1004 relativamente alla Pratica edilizia n. C49/02, è da intendersi attestato come previsto dall'art. 24, c. 4 del DPR 06.06.2001 n.380.

Non sono state rilevate difformità che richiedano sanatoria.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune San Giorgio delle Pertiche n. 0013131 registrazione e n. A9B7CF7 prot. Cod. Registro del 22.08.2025, consta di una facciata (Allegato 7) e certifica *Che i terreni così censiti:*

- *Sezione Unica - Foglio 17°;*

- *Mappale n. 1006 ricade in zona residenziale di urbanizzazione consolidata "C1/61" del Capoluogo, art.71 N.T.O., con indice di edificabilità primario di 0,41 mc/mq.;*

- *Vincoli*

I terreni sopra descritti :

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

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, come riportato nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – Abitabilità*, che richiedono sanatorie.

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.

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

Amministrazioni e servizi condominiali

ha riferito che:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie inerenti l'unità immobiliare è pari a € 560,00 nel 2024/2025 e a € 635,44 nel bilancio di previsione 2025/2024 (dal 01.10.2025 al 31.07.2026);
- l'assemblea condominiale in data 02.10.2025 ha deliberato la manutenzione straordinaria delle facciate da eseguirsi nella primavera del 2026 con quota spesa a carico dell'unità in esecuzione di € 4.200,00 circa;
- le spese condominiali non pagate dai proprietari al 02.10.2025 sono pari a € 34,72;
- negli ultimi 3 anni non sono stati realizzati lavori straordinari.

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 installata nel pogggiolo est. Dalla documentazione visionata risulta che la revisione più recente effettuata sulla caldaia è avvenuta in data 22.05.2024.

I corpi scaldanti, radiatori e arredobagni, 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* in data 31.10.2025 e precisamente dal file ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 113 immobili

avvenuti dal 2015 all'interno di tutto il Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD).

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudentiale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto Unico*, comprensivo della partecipazione alle aree 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, la tabella che segue, 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 Roma n. 165/Ter, Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD)						
Appartamento al piano rialzato e garage doppio al piano seminterrato						
Zona		Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Sup. totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €
Unità residenziale	abitazione	72,80	1,00	72,80		
	poggioli	13,84	0,35	4,84		
Garage		31,03	0,50	15,51		
Totale				93,15	705,00	65.670,75
riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene e per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e per spese condominiali straordinarie già deliberate						9.850,61
Valore Lotto Unico al netto delle detrazioni						55.820,14

⁽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.

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

Il valore del Lotto Unico arrotondato è pari a 55.800,00 € (cinquantacinquemilaottocento/00 Euro).

Pertanto risulta:	valore arrotondato piena proprietà _____	55.800,00 €
proprietà	(quota 1/2 indivisa) _____	27.900,00 €
proprietà	(quota 1/2 indivisa) _____	27.900,00 €

È stata inviata in data 01.11.2025, entro il termine concesso 08.11.2025 copia della Perizia con PEC al custode, al difensore e con raccomandata arl ai due debitori (*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, 1 novembre 2025

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi

ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Ispezioni ipotecarie
- All. 3 Documentazione condominiale
 - 3A *Regolamento del condominio* e tabelle di ripartizione spese
 - 3B *Prospetto tabelle raggruppato per proprietario*
- All. 4 Atti registrati
 - 4A Atto compravendita nn. 140571 Rep. / 35576 Racc. del 08.11.2004 notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD)
 - 4B Atto compravendita nn. 27998 Rep. / 6182 Racc. del 24.01.1997 notaio Guido Martellozzo di Padova
- All. 5 Stralci delle pratiche edilizie
 - 5A Concessione Edilizia n. C49/02 del 08.02.2003
 - 5B DIA 10/04
 - 5C Agibilità attestata in data 02.03.2011 Prot. n. 6454
- All. 6 Documentazione fotografica
- All. 7 *CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica* – rilasciato dal Comune di di San Giorgio delle Pertiche (PD) n. 0013131 registrazione e n. A9B7CF7 prot. Cod. Registro del 22.08.2025
- All. 8 *Certificato di Stato di Famiglia* riferito all'indirizzo via Roma n. 165/ Ter - Interno 1
- All. 9 Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova, comunicazione n. 239988 Prot. registro ufficiale del 21.10.2025
- All. 10 *Scheda tecnica riassuntiva*
- All. 11 Ricevute invio della copia della Perizia di stima