Andrea **G**iuliani
Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

TRIBUNALE di PADOVA

N. 256/2025 R. Es. **G.E.** dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Che porta riunita la procedura esecutiva n. **276/2025** *R.G. Es. Imm.*

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI e TERRENI

siti a

DUE CARRARE (PD)

Via Chiodare n. 43/B e terreni agricoli

Premesse

Il **G.E. dott.ssa Paola Rossi,** ha nominato in data **08/12/2025** esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà del Sig. [redacted] il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^ 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n^ 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e depositato giuramento telematico in data **10/12/2025**. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

LOTTO 01

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **appartamento** in un fabbricato bifamiliare, a taglio orizzontale, con cortile comune e annesso rustico a **DUE CARRARE** (PD), via **CHIODARE** n. **43/B**, zona agricola del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale e carraio, accedendo da una stradina secondaria. Nel **2021** è stato realizzato il **superbonus 110** per l'intero edificio.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo ed è così suddivisa:

APPARTAMENTO (piano terra - primo - h. 2.70 mt) accesso da vano scala esclusivo al piano terra, disimpegno della scala al piano primo, portico loggiato, ingresso, soggiorno-cucina (unico locale), disimpegno, due bagni e due camere. Si allega foto esplicative.

RUSTICO (stalla, pollaio e fienile) (piano terra h. 2.85 mt - primo - h. 2.80 mt) portico comune di collegamento (sub. 9) tra l'appartamento e il rustico, due locali stalla, portico (h. 4,85), pollaio e fienile al piano primo. Si allega foto esplicative.

L'immobile residenziale è in buone condizioni d'uso e ha subito un recente intervento di efficientamento energetico nel 2021 (superbonus). L'annesso rustico risale all'epoca di costruzione (anni '70) e successive manutenzioni.

***

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di DUE CARRARE (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	23	**238**	**10**	**2**		**A/2**	**2**	**5,5 vani**	**Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte**: 136 m²**	**Euro 426,08**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	23	**238**	**7**	**2**		**C/2**	**2**	**223m²**	**Totale: 235 m²**	**Euro 333,99**

PADOVA – via C. Battisti 113, 35121 – Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O – P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Intestato a:

- [redacted] per la proprietà di 1/6
- [redacted] per la proprietà di 5/6 in regime di separazione dei beni

***

N.C.T. Comune di DUE CARRARE (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLAS
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca
23	238		-	ENTE URBANO	32 85

(area su cui sono state costruite le unità succitate ed area comune)

Confini: nord ed ovest con altro foglio di mappa, est con stradina consorziale e sud con partic. n. 256.

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

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita**. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. Le **planimetrie catastali sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78.

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

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal proprietario (esecutato).

***

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto di **RINUNZIE ABDICATIVE A QUOTE DI COMPROPRIETA'** del 15/05/2015 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 38212 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 10595.1/2015 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/05/2015;
- In forza di atto di **DIVISIONE** del 15/05/2015 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 38211 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10593.3/2015 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/05/2015;

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

***

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

- il **vincolo di inedificabilità** costituito con atto autenticato dal Notaio Andrea Piovene Porto Godi di Padova, registrato a Padova il 10 ottobre 1973 al n. 11178, trascritto a Padova in data 16 ottobre 1973 ai nn. 17064/13594;

- la **servitù di passaggio pedonale e carraio** di cui all'atto in data 2 gennaio 1980 n. 48.060 rep. Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice, registrato ad Este l'11 gennaio 1980 al n. 78/Pubblici, trascritto a Padova in data 17 gennaio 1980 ai nn. 1329/1081.

***

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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 12/01/2016 - Registro Particolare 96 Registro Generale 599 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Repertorio 15491/9494 del 08/01/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 20/10/2016 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 36014 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 2604/2361 del 07/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 15/05/2025 - Registro Particolare 3623 Registro Generale 18250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 609/2025 del 15/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- **TRASCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 13/10/2025 - Registro Particolare 27348 Registro Generale 39296 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 5952 del 18/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 31/10/2025 - Registro Particolare 29440 Registro Generale 42404 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6785/2025 del 15/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di DUE CARRARE (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia rilasciata in data 1° dicembre 1973 n. 14/75 prot. e n. 104 Pratica.
- Abitabilità rilasciata in data 29 aprile 1974;
- Concessione in sanatoria in data 14 marzo 1991 n. 156;
- C.I.L. prat. 2012/293 del 09 ottobre 2012;
- D.I.A. "Piano Casa" n. 10336 del 21 ottobre 2014;
- D.I.A. n. 6566 del 25 giugno 2015;
- S.C.I.A. del 12 marzo 2021;
- S.C.I.A super bonus del 25 maggio 2021.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 21/01/2026, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto non ho riscontrato difformità oltre ai limiti delle tolleranze di Legge.

G) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti

estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà.

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

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi non ho riscontrato difformità.

***

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Abitazione p. **T** (h. 2,95m) mq 15,00 x coeff. 30% = mq 5,00

Abitazione p. **1°** (h. 2,70m) mq 105,00 x coeff. 100% = mq 105,00

Portico p. **1°** (h. 2,95 m) mq 14,00 x coeff. 30% = mq 4,00

Annesso rustico p. **T-1°** (h. varie) mq 235,00 x coeff. 25% = mq 59,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 173,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **DUE CARRARE**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 1.200,00 (milleduecento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 210.000,00 (arr.).

Valore finale arrotondato degli immobili: € 210.000,00

***

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

***

LOTTO 02

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **4 terreni agricoli** a **DUE CARRARE** (PD), in zona via Chiodare, zona urbanizzata del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. I terreni adiacenti tra loro sono dotati di un unico accesso (servitù), accedendo dalla via Chiodare. Il terreni sono composto da 4 particelle catastali di qualità seminativo e seminativo arborato. I terreni risultano coltivati.

***

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.T. Comune di DUE CARRARE (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
23	28		AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	03 03		02 03	00 60	A33 A34 A34 A33	Euro 1,21 Euro 2,18	Euro 0,93 Euro 1,67
23	256		-	SEMIN ARBOR	02		72	62	A33 A34	Euro 55,98	Euro 37,51
23	259		-	SEMINATIVO	03		10	95	A34 A33	Euro 6,64	Euro 5,09
23	260		-	SEMIN ARBOR	02	1	14	62	B34 A33	Euro 80,65	Euro 59,20

Intestato a:

[redacted] per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini: nord con partic. n. 238, est con stradina, sud con partic. n. 153 e 261 ed ovest con partic. n. 257 e 258.

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

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita**. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. L'**estratto di mappa catastale è conforme** allo stato dei luoghi.

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

All'atto del sopralluogo i terreni erano liberi.

***

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto di **RINUNZIE ABDICATIVE A QUOTE DI COMPROPRIETA'** del 15/05/2015 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 38212 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 10595.1/2015 Reparto PI diPADOVA in atti dal 22/05/2015;
- In forza di atto di **DIVISIONE** del 15/05/2015 Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 38211 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10593.3/2015 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/05/2015;

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

***

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

- la **servitù di passaggio pedonale e carraio** di cui all'atto in data 2 gennaio 1980 n. 48.060 rep. Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice, registrato ad Este l'11 gennaio 1980 al n. 78/Pubblici, trascritto a Padova in data 17 gennaio 1980 ai nn. 1329/1081.

***

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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 12/01/2016 - Registro Particolare 96 Registro Generale 599 Pubblico ufficiale CARDARELLI ROBERTA Repertorio 15491/9494 del 08/01/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 20/10/2016 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 36014 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 2604/2361 del 07/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **ISCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 15/05/2025 - Registro Particolare 3623 Registro Generale 18250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 609/2025 del 15/04/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- **TRASCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 13/10/2025 - Registro Particolare 27348 Registro Generale 39296 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 5952 del 18/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE CONTRO L'ESECUTATO** del 31/10/2025 - Registro Particolare 29440 Registro Generale 42404 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6785/2025 del 15/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di DUE CARRARE (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che i terreni sono in "sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola. In sede di trasferimento sarà necessario richiedere C.D.U. aggiornato in quanto in quanto è stata discussa in consiglio comunale a febbraio 2026 una nuova variante al piano degli interventi (in attesa di adozione).

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

Non sussistono diritti di comproprietà.

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

Attraverso la consultazione della mappa catastale non ho riscontrato difformità.

***

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Terreni:

- Particella **28** (AA) - 200 mq
- Particella **28** (AB) - 360 mq
- Particella **256** - 7.262 mq
- Particella **259** - 1.095 m²
- Particella **260** - 11.462 mq

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 20.379 mq

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **DUE CARRARE**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 7,00 (sette/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 140.000,00 (arr.).

Valore finale arrotondato degli immobili: € 140.000,00

***

In fede

Padova, 13 Marzo 2026

Geom. Andrea Giuliani

PADOVA – via C. Battisti 113, 35121 – Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O – P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Allegati – LOTTO 01:

1) *Visure catastali fabbricati e sedime;*
2) *planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;*
3) *documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;*
4) *documentazione fotografica;*
5) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
6) *prospetto riepilogativo.*

Allegati – LOTTO 02:

1) *Visure catastali terreni;*
2) *estratto di mappa catastale;*
3) *documentazione fotografica;*
4) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
5) *prospetto riepilogativo.*

Ist. n. 5 dep. 09/04/2026

Andrea **G**iuliani
**Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

TRIBUNALE di PADOVA

N. 256/2025 R. Es. **G.E.** dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Che porta riunita la procedura esecutiva n. **276/2025** *R.G. Es. Imm.*

Promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

RISCONTRO DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI

ALLA RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Il sottoscritto Geom. Andrea Giuliani, nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, presa visione delle osservazioni depositate dalla parte esecutata a mezzo PEC in data 30/03/2026, espone quanto segue:

1. SULLA IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO 1 E SULLA INDICAZIONE DEL CIVICO

Con riferimento al rilievo relativo all'indicazione del civico del bene identificato al Foglio 23, particella 238, subalterno 10, si osserva che la documentazione catastale e notarile consente effettivamente di distinguere il subalterno 7 (C/2), riferibile al civico 43/B, dal subalterno 10 (A/2), riferibile al civico 43/C.

Si tratta di un elemento puramente descrittivo, privo di incidenza sull'univoca identificazione catastale del bene, che risulta correttamente indicata nella relazione e costituisce il riferimento tecnico-giuridico prevalente ai fini della procedura.

PADOVA – via C. Battisti 113, 35121 – Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O – P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Firmato Da: ANDREA GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cfb274876168a0617aa72e0bc19ff63

Ist. n. 5 dep. 09/04/2026

2. SULLA DEDOTTA ASSENZA DI COLLEGAMENTO ALLA RETE FOGNARIA

Quanto all'osservazione relativa alla presunta mancata connessione dell'immobile alla rete fognaria, si evidenzia che tale circostanza non risultava documentalmente accertata sulla base degli atti disponibili al momento della redazione della perizia.

In assenza di certificazione comunale, documentazione tecnica impiantistica, elaborati di allaccio o altro riscontro oggettivo, non era possibile assumere tale elemento quale dato certo ai fini della stima.

3. SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla dedotta presenza, nell'immobile, di soggetti conviventi ulteriori rispetto all'esecutato, si precisa che lo stato di possesso è stato riportato sulla base di quanto rilevabile in sede di sopralluogo e delle risultanze disponibili.

L'eventuale presenza stabile di ulteriori conviventi, così come l'eventuale condizione sanitaria personale degli stessi, non costituiva oggetto di autonomo accertamento in assenza di specifica documentazione o formalizzazione. Ne consegue che tale circostanza, allo stato, non modifica il titolo di occupazione né assume autonoma rilevanza tecnico-estimativa.

4. SULLE FORMALITÀ OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (VINCOLI E SERVITÙ)

Le osservazioni evidenziano che il vincolo di inedificabilità e la servitù di passaggio pedonale e carraio, già menzionati nella relazione, non sarebbero stati descritti in modo sufficientemente analitico.

Si osserva che tali formalità risultano già indicate nella perizia in conformità alle risultanze documentali acquisite. L'eventuale esigenza di ulteriore puntualizzazione attiene pertanto al piano espositivo-descrittivo e non alla loro omissione.

5. SULLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI E SULLA DIVERSA INCIDENZA DELLE IPOTECHE

PADOVA – via C. Battisti 113, 35121 – Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O – P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Firmato Da: ANDREA GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cfb274876168a0617aa72e0bc19ff63

Ist. n. 5 dep. 09/04/2026

Con riferimento alle osservazioni relative alla diversa incidenza delle formalità ipotecarie sui singoli beni, si rileva che la questione attiene ad una più puntuale rappresentazione della riferibilità delle formalità ai cespiti interessati.

Dalla documentazione ipotecaria e notarile acquisita emerge che l'ipoteca volontaria del 12.01.2016 (RP 96 RG 599) risulta iscritta sul solo **subalterno 10**, e non anche sul subalterno 7 né sui terreni del lotto 2. Le ulteriori formalità risultano invece gravare in misura differenziata sui beni oggetto della procedura.

Tale circostanza non incide sul giudizio estimativo in sé, ma rileva ai fini della più puntuale rappresentazione delle formalità e, se del caso, dei successivi profili distributivi.

6. SULLA RICHIESTA DI DISTINZIONE DEL VALORE TRA IMMOBILE RESIDENZIALE E ANNESSO C/2

È stato osservato che, in considerazione della diversa incidenza delle formalità, sarebbe opportuno distinguere analiticamente il valore riferibile al bene censito in A/2 rispetto a quello censito in C/2.

Si osserva che la stima originaria è stata sviluppata con riferimento al lotto unitariamente considerato, in coerenza con la conformazione materiale, funzionale e commerciale del compendio. La distinta considerazione interna delle sue componenti può eventualmente assumere rilievo sotto il profilo espositivo, senza incidere sull'impostazione tecnico-estimativa adottata.

7. SUL VALORE DI MERCATO, SUL PREZZO BASE E SUGLI ADEGUAMENTI ESTIMATIVI

Con riguardo all'osservazione secondo cui la relazione avrebbe sovrapposto i concetti di valore di mercato e prezzo base, si precisa che la perizia è stata redatta con riferimento al più probabile valore di mercato dei beni, secondo il criterio sintetico-comparativo.

Le osservazioni formulate attengono principalmente alla maggiore esplicitazione degli eventuali adeguamenti e correttivi connessi alla concreta commerciabilità del bene.

Firmato Da: ANDREA GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cfb274876168a0617aa72e0bc19ff63

Ist. n. 5 dep. 09/04/2026

Si tratta di mero errore materiale, nella relazione estimativa non è stata esplicitata la riduzione del valore di mercato connessa all'assenza di garanzia per vizi nella vendita giudiziaria, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

Si procede pertanto a integrare la stima applicando una riduzione del 15% (ordinariamente pari al 15%), in considerazione della natura della vendita forzata, che comporta un maggiore rischio a carico dell'acquirente e una conseguente minore appetibilità del bene sul mercato.

Il valore aggiornato dell'immobile **LOTTO 1** risulta pertanto pari a **€ 180.000,00** (centoottantamila,00).

Il valore aggiornato dell'immobile **LOTTO 2** risulta pertanto pari a **€ 120.000,00** (centoventimila,00)..

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le osservazioni formulate dalla parte esecutata siano in parte riconducibili a profili descrittivi o di migliore puntualizzazione, in parte non supportate, allo stato, da adeguato riscontro documentale, e non appaiano comunque tali da infirmare l'impianto tecnico complessivo della relazione estimativa già depositata.

Per quanto sopra, il sottoscritto conferma, allo stato degli atti e degli accertamenti espletati, la validità tecnico-estimativa dell'elaborato già depositato, con le precisazioni sopra esposte.

Si rimette pertanto ogni eventuale ulteriore valutazione o determinazione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In fede

Padova, 10 Aprile 2026

Geom. Andrea Giuliani

PADOVA – via C. Battisti 113, 35121 – Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O – P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Firmato Da: ANDREA GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cfb274876168a0617aa72e0bc19ff63