

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. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
Esecuzione Immobiliare n. 282 / 2021

promossa da

con Avv. Simioni Luca

contro

Custode nominato: notaio Enrico Zecchinato Gallo

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



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. ZCC CLD 65R60 G224S, 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.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con apposito provvedimento del 18.10.2021. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 29.10.2021, 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 19.10.2021 con il Decreto di fissazione di udienza datato 18.10.2021;
- A prestare giuramento in Cancelleria in data 29.10.2021 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A ricevere in data 01.11.2021 dal dott. Enrico Poletto dell'A.P.E.P., che agisce per nome e conto del custode nominato, la comunicazione di poter dare inizio alle operazioni peritali e i riferimenti del debitore per concordare il sopralluogo;
- A mantenere contatti con il dott. Enrico Poletto dell'A.P.E.P.;
- A inviare in data 02.11.2021 PEC al legale di parte procedente e p.c. all'A.P.E.P. comunicando l'inizio delle operazioni peritali;
- 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 17.11.2021 visure catastali (*Allegato 1*) presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova;
- A concordare in data 18.11.2021 la data del sopralluogo con il debitore e ad aggiornare con PEC l'avvocato di parte procedente e l'A.P.E.P.;
- A effettuare in data 19.11.2021 dalle ore 15:00 il **sopralluogo** alla costante presenza del sig. effettuando rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 3*) e redigendo apposito Verbale (*Allegato 2*);
- A ricevere in data 02.12.2021 PEC dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, con



la verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, come da istanza inviata con PEC in data 22.11.2021 (*Allegato 4*);

- A effettuare in data 03.12.2021 ispezioni ipotecarie (*Allegato 5*) presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova;

- A effettuare in data 09.12.2021 visure catastali (*Allegato 1*) presso l'Ufficio preposto del Comune di Padova;

- A ricevere in data 17.12.2021 la telefonata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cittadella (PD) con la quale riferiscono che le pratiche edilizie richieste con PEC in data 07.12.2021 sono disponibili e a concordare l'accesso atti per il 20.12.2021;

- Ad eseguire in data 20.12.2021 alle ore 16 accesso atti presso il Comune di Cittadella (PD) e a ricevere il giorno successivo una mail con allegati gli stralci delle pratiche edilizie visionate il giorno precedente (*Allegato 7*);

- A verificarne la regolarità edilizia;

- A inviare in data 27.12.2021 PEC istanza del CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - all'Ufficio preposto del Comune di Cittadella (PD) e a riceverlo con PEC in data 28.01.2022 (*Allegato 9*);

- A contattare in data 10.01.2022 lo Studio _____ per ricevere l'atto di provenienza a rogito notaio Todescan e a riceverlo in data 12.01.2022 (*Allegato 6*);

- A inviare in data 13.01.2022 una mail, previa telefonata, all'Ufficio anagrafe del Comune di Cittadella (PD) per richiedere il Certificato contestuale di Residenza e stato di famiglia del debitore prot. n. 753141817 e a riceverlo in data 17.01.2022 (*Allegato 8A*);

- A inviare in data 22.01.2022 una mail, previa telefonata, all'Ufficio anagrafe del Comune di Cittadella per richiedere copia del Certificato di morte della madre del debitore per accertare la provenienza dei beni e a riceverlo in data 24.01.2022 (*Allegato 8B*);

- A chiedere in data 24.01.2022 con mail all'Ufficio anagrafe del Comune di San Martino di Lupari PD, previa telefonata, copia dell'Estratto di matrimonio dei debitori e a riceverlo con PEC in data 28.01.2022 (*Allegato 8C*);

- A ricevere in data 02.02.2022, come da appuntamento preso online, la telefonata dall'Agenzia delle Entrate di via Turazza Padova - Ufficio Assistenza all'utenza professionale Catasto Fabbricati;

- A ricevere in data 09.02.2022, come da appuntamento preso in data 23.01.2022, la telefonata dall'Agenzia delle Entrate di via Turazza Padova - Ufficio Assistenza all'utenza professionale Catasto Terreni;



- A effettuare indagini di mercato;
- A incontrare in data 04.02.2022 il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cittadella (PD) come da appuntamento online fissato in data 23.01.2022;
- A ricevere in data 10.02.2022 la telefonata dalla Responsabile dell'Ufficio urbanistica;
- A inviare mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere un file excel;
- 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 (*Allegati 10*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC al legale del creditore procedente e con raccomandate arl ai due debitori (*Allegato 11*);
- A effettuare deposito telematico al Tribunale di Padova della Perizia con gli allegati entro il termine concesso;
- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) con allegati documenti originali 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'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

È stata data comunicazione dell'accettazione dell'incarico avvenuto in data 29.10.2021 con Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari al Legale di parte creditrice e all'A.P.E.P., Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Padova con sede in via Niccolò Tommaseo n. 78/c che agisce per nome e per conto del Custode nominato, e dell'inizio delle operazioni peritali con PEC in data 02.11.2021. È stata data comunicazione della data del sopralluogo al Legale di parte creditrice e all'A.P.E.P. in data 18.11.2021 come concordato lo stesso giorno con il debitore. È stato quindi effettuato il **sopralluogo in data 19.11.2021** dalle ore 15.00 in Comune di Cittadella (PD), via Mottinello n. 19 alla costante presenza del proprietario, durante il quale sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici e metrici a campione (*Allegato 3*) e redatto apposito Verbale (*Allegato 2*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Cittadella (PD) via Mottinello 19 ed è costituito da un edificio residenziale isolato di tipo economico di un piano fuori terra e uno interrato, con **ampliamento** al grezzo, **area esterna** di pertinenza e **garage** e da terreni confinanti o limitrofi per una superficie catastale complessiva di 16.246 m² di cui 2.615 m² ricadenti in zona C3 (edificabili).

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (*Allegato 3*).

- **La zona** si sviluppa al confine nord del Comune di Cittadella (PD) e dista 4 km circa dal centro di Cittadella ed è area prettamente agro-rurale. Risulta caratterizzata da edifici isolati prevalentemente residenziali del tipo isolati a 2-3 piani fuori terra. Via Mottinello, a doppio senso di marcia, priva di marciapiede, ha larghezza ridotta, e il tratto che serve il fabbricato è una strada privata parzialmente asfaltata, senza un vero e proprio marciapiede. Il compendio è posto a 700 m c. dalla Strada Statale 47 Cittadella - Bassano dove sono ubicati i servizi e le attività commerciali

Le descrizioni di ogni Lotto sono riportate nelle specifiche Perizie di stima.

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

I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare n. 2973/2021 rep. Tribunale di Padova del 02.07.2021

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

*Comune Cittadella (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 234, Categoria A/7 - abitazione in villini, Consistenza 6 vani, Indirizzo Via Mottinello n. 19,
per la quota di proprietà di 1/1 intestata al sig.*

Unità negoziale n. 2

Immobile 1

*Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 226, Categoria T-Terreno, Consistenza 44 are 14 centiare,
per la quota di proprietà di 1/1 intestata al sig.*

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 25, Categoria T-Terreno, Consistenza 73 are 80 centiare

Immobile n. 2

Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 101, Categoria T-Terreno, Consistenza 15 are

Immobile n. 3

Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 142, Categoria T-Terreno, Consistenza 11 are 15 centiare

Immobile n. 4

*Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 143, Categoria T-Terreno, Consistenza 15 are 19 centiare
per la quota di proprietà di 1/2 intestata al sig. e di 1/2 intestata alla sig.ra*

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 230, Categoria T-Terreno, Consistenza 02 are 73 centiare



Immobile n. 2

Comune Cittadella (PD), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 235, Categoria T-Terreno, Consistenza 45 centiare

per la quota di proprietà di 2/8 al sig.

e i dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, del 27.07.2021 ai nn. 7984 R.G. / 5638 R.P.** sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e identificano correttamente il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione.

L'Istanza di vendita datata 10.08.2021 riporta l'elenco dei beni dell'Atto di pignoramento e della relativa trascrizione.

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 rilevato durante i sopralluoghi.

Si precisa che nel pignoramento e nella relazione notarile manca l'indicazione del Terreno - EU - Part. 234 per l'individuazione dell'intero compendio ma trattasi del terreno sul quale insiste il fabbricato, catastalmente riportato Ente Urbano e quindi compreso automaticamente come pertinenza.

A-c) STATO DI POSSESSO DEI BENI - INDIVIDUAZIONE LOTTI

DIRITTO VENDUTO E INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la composizione e la natura del compendio pignorato, la sottoscritta ha redatto singole relazioni di stima per ogni lotto. Si propongono **5 Lotti** per i quali si può procedere alla vendita separata perché trattasi di beni simili e/o per una maggiore appetibilità e commerciabilità, che sinteticamente si riportano:

- per la quota di proprietà di 1/1 intestata a

- | | | |
|-------------------------|------------------------|---|
| <u>Lotto 1</u> - | Comune Cittadella (PD) | C.F. Fg. 14, Part. 234 , Cat. A/7, Via Mottinello n. 19
C.T. Fg. 14, Part. 234 , Cat. EU, Cons. 726 m ² |
| <u>Lotto 2</u> - | Comune Cittadella (PD) | C.T. Fg. 14, Part. 226 , Cat. T, Cons. 44.14 are |



- per la quota di proprietà di 1/1 intestata 1/2 a _____ e 1/2 a _____ :

Lotto 3 - Comune Cittadella (PD) C.T. Fg. 14, Part. **25**, Cat. T, Cons. 73.80 are
C.T. Fg. 14, Part. **143**, Cat. T, Cons. 15.19 are

Lotto 4 - Comune Cittadella (PD) C.T. Fg. 14, Part. **101**, Cat. T, Cons. 15.00 are
C.T. Fg. 14, Part. **142**, Cat. T, Cons. 11.15 are

- per la quota di proprietà di 2/8 intestata a _____

Lotto 5 - Comune Cittadella (PD) C.T. Fg. 14, Part. **230**, Cat. T, Cons. 02.73 are
C.T. Fg. 14, Part. **235**, Cat. T, Cons. 45 centiare

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

L'Estratto riassunto dal Registro degli atti di matrimonio rilasciato in data 28.01.2022 dalla Città di San Martino di Lupari (PD) (*Allegato 8C*), certifica, in conformità con le risultanze degli atti di matrimonio dell'anno 1991, atto n. 6, Parte II, Serie A Uff.0, che

e

hanno contratto matrimonio a San Martino di Lupari in data 16.02.1991. Non sono presenti annotazioni.

Pertanto si desume che il regime patrimoniale è di **comunione dei beni**.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative all'intero compendio periziato:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

**- Nota di Trascrizione del 27.07.2021– 7984 Reg. Gen. / 5638 Reg. Part. - Atto Giudiziario –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato agli atti*)**

Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Atto Giudiziario del 02.07.2021, Rep. n. 2973/2021 Ufficiali giudiziari di Padova, c.f. 80024820286,



Tribunale di Padova - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente Studio legale avv. Luca Simioni di Castello di Godego (TV).

Gravante sugli immobili in Comune di Cittadella (PD): Unità negoziale 1) C.F., Fg. 14, Part. 234; 2) C.T. Fg. 14, Part. 226; 3) C.T., Fg. 14, Partt. 25 - 101 - 142 - 143; 4) C.T., Fg. 14, Partt. 230 - 235.

Soggetto a favore: relativamente alle Unità negoziali nn. 1
- 2 - 3 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 e alla Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota 2/8.

Soggetti contro: 1) relativamente alle Unità
negoziali 1 - 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1, alla Unità negoziale 3 per il diritto di
proprietà per la quota 1/2 e alla Unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8; 2)
relativamente alla Unità negoziale 3 per il diritto di proprietà
per la quota 1/2.

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota di Iscrizione del 28.04.2021 – 4338 Reg. Gen. / 636 Reg. Part. - Atto giudiziario – IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Allegato agli atti) Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Imm. di Bassano del Grappa.

Atto giudiziario del 12.04.2021 n. rep. 905/2021 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Capitale 282.753,28 €, Totale 350.000,00 €.

Richiedente Studio legale avv. Luca Simioni di Castello di Godego (TV).

Immobili in Comune di Cittadella (PD), Unità negoziale 1) C.F., Fg. 14, Part. 234; 2) C.T., Fg. 14 Partt. 226; 3) C.T. Fg. 14 Partt. 25 - 101 - 142 - 143; 4) C.T. Fg. 14 Partt. 230 - 235.

Soggetto a favore:

domicilio ipotecario presso Studio legale avv. Luca Simioni, relativamente alle Unità negoziali 1 - 2 - 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 e alla Unità negoziale 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 2/8.

Soggetti contro: 1)

relativamente alle Unità negoziali 1 - 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, alla Unità
negoziale 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2, alla Unità negoziale 4 per il diritto di
Proprietà per la quota di 2/8; 2) relativamente alla
Unità negoziale 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.



- Nota di Iscrizione del 18.04.2017 – 3309 Reg. Gen. / 489 Reg. Part. - IPOTECA VOLONTARIA
(Allegato 5)

Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Imm. di Bassano del Grappa.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.04.2017 n. rep. 139272/39025 notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari (PD).

Ipoteca volontaria Capitale € 128.484,78, Totale 130.000,00.

Immobili nel Comune di Cittadella (PD): Unità negoziale 1, C.F. Fg. 14, Part. 234 e C.T. Fg. 14 Partt. 234 E.U. - 226; Unità negoziale 2: Fg. 14 Partt. 25 - 101 - 142 - 143.

Soggetti a favore in qualità di creditori ipotecari:

entrambi relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Soggetti contro in qualità di debitore ipotecario:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/4.

Sezione D: riporta che il debito dovrà essere restituito entro e non oltre il 31.12.2018.

- Nota di Iscrizione del 31.10.2005 – 11933 Reg. Gen. / 2765 Reg. Part. - Ipoteca Volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI (Allegato agli atti)

Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Imm. di Bassano del Grappa.

Atto notarile pubblico del 21.10.2005 n. rep. 56053 notaio Todeschini Premuda Lorenzo di Padova.

Ipoteca volontaria derivante da Cessione a garanzia di cambiali, Capitale 115.000,00 €, Totale 115.000,00 €, numero titoli di credito garantiti 12.

Immobili in Comune di Cittadella (PD), Unità negoziale 1) C.F., Sez. B, Fg. 4, Part. 84, C.T., Fg. 14 Partt. 234 EU - 226; 2) C.T. Fg. 14 Partt. 25 - 101 - 142 - 143.

Soggetto a favore:

relativamente alla Unità negoziale 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 e alla Unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

Soggetto contro:

relativamente alle Unità negoziale 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, alla Unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.



Quanto finora riportato è premessa di ciascuna delle **cinque Perizie di stima**, una per ogni singolo Lotto proposto.

INDICE PERIZIE

Si riporta l'elenco con descrizione sintetica delle Relazioni di stima redatte riportate all'interno del presente elaborato:

Comune di Cittadella (PD), via Mottinello

proprietà di

LOTTO 1

pp. 15 - 29

Piena proprietà di edificio residenziale di tipo isolato, sviluppato su due piani, di cui uno fuori terra, di superficie commerciale pari a 210 m² c., con **ampliamento** al grezzo al piano terra di 47,73 m² c., **garage** di 61,84 m² c., e **area** esterna sottostante e circostante pertinenziale di complessivi 726 m² catastali.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

- C.F., Fg. 14, Part. **234**, piani T-1S, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 6, Sup. tot. m² 161, Rendita € 1.069,07;
- C.T., Fg. 14, Part. **234**, EU, Cons. 726 m².

pp. 30 - 38

LOTTO 2

Piena proprietà di terreno agricolo seminativo libero da costruzioni, ad andamento pianeggiante, di superficie catastale pari a 4.414 m².

Il tutto avente la seguente descrizione catastale:

- C.T., Fg. 14, Part. **226**, Qual. seminativo irriguo, Cl. 2, Sup. are 44.14, Deduzione D, Reddito Dominicale € 39,89 Agrario € 26,22.

Comune di Cittadella (PD), via Mottinello

proprietà di

LOTTO 3

pp. 39 - 46

Piena proprietà di terreni contigui agricoli liberi da costruzioni, ad andamento



pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a 8.899 m².

Il tutto avente la seguente descrizione catastale: C.T., Fg. 14

- Part. **25**, Qual. seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 73.80, Reddito Dominicale € 95,29

Agrario € 47,64;

- Part. **143**, Qual. seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 15.19, Reddito Dominicale € 19,61

Agrario € 9,81.

LOTTO 4

pp. 47 - 55

Piena proprietà di terreni contigui edificabili liberi da costruzioni ad andamento pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a 2.615 m² da lottizzare.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale: C.T., Foglio 1

- Part. **142**, Qual. seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 11.15, Reddito Dominicale € 14,40

Agrario € 7,20;

- Part. **101**, Qual. seminativo irr. arb., Cl. 1, Sup. are 15.00, Reddito Dominicale € 19,37

Agrario € 9,68.

Comune di Cittadella (PD), via Mottinello

2/8 proprietà di

LOTTO 5

pp. 56 - 64

Piena proprietà per la quota di 2/8 di **Terreni** liberi da costruzioni, ad andamento pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a 318 m², parzialmente asfaltati a costituire accessori comuni.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale: C.T., Fg. 14,

- Part. **230**, Qual. prato, Cl. 3, Sup. are 02.73, Reddito Dominicale € 1,13 Agrario € 0,63

- Part. **235**, Qual. incolto, Sup. are 0.45.



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

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Si riporta l'elenco completo delle Relazioni di stima redatte con le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato:

LOTTO 1	<u>107.800,00 €</u>
LOTTO 2	<u>24.400,00 €</u>
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO	
1/1 proprietà	<u>132.200,00 €</u>
LOTTO 3	<u>48.400,00 €</u>
LOTTO 4	<u>66.700,00 €</u>
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO	
1/2 proprietà	<u>57.550,00 €</u>
1/2 proprietà	<u>57.550,00 €</u>
LOTTO 5 - Comune di Cittadella (PD), via Mottinello	<u>800,00 €</u>
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO	
2/8 proprietà	<u>200,00 €</u>
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO PERIZIATO	
	<u>247.500,00 €</u>

È stata inviata copia dell'elaborato via PEC al legale del creditore, al legale del debitore e all'A.P.E.P. che agisce per nome e per conto del Custode nominato, e con raccomandata a.r.1 alla debitrice entro il termine concesso (*Allegato 11*).

Si redigono su pagine separate le **5 Schede Tecniche riassuntive** (*Allegati 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.

Padova, 14 febbraio 2022

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi



ALLEGATI

La documentazione reperita riporta in ogni Relazione di stima la stessa numerazione seguita dal numero del Lotto nel caso in cui faccia riferimento allo specifico Lotto:

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Verbale di sopralluogo
- All. 3 Documentazione fotografica
- All. 4 Ag. Entrate – esito Interrogazione esistenza contratti registrati
- All. 5 Visure ipotecarie
- All. 6 Atto di compravendita del 06.10.1998 nn. 135580/25891 notaio A. Todescan
- All. 7 Pratiche edilizie
- All. 8 Certificati:
 - 8A Certificato contestuale di residenza. stato di famiglia, matrimonio
 - 8B Certificato di morte di
 - 8C Estratto riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dei debitori
- All. 9 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Scheda riassuntiva
- All. 11 Ricevute invio copia della Perizia di stima

