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. 342 / 2022

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Custode nominato: dott. Alessandro Baracco

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

EASTAlegale.net

PERIZIA DI STIMA

Comune di Tombolo (PD), via Piave n. 40/A

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Arch. Claudia Zacchi
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it
c.f. ZCC CLD 65R60 G224S p.i. 03244060285
Albo degli Architetti della Provincia di Padova n. 1418 - Albo CTU Sezione Civile di Padova n.2058
Certificatore accreditato sezione energia-edifici

INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. 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 05.12.2022, e prestava giuramento in cancelleria in data 15.12.2022 mediante sottoscrizione del Verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai Giudici dell'esecuzione

ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ SVOLTE

La sottoscritta provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 06.12.2022 con il provvedimento di nomina datato 05.12.2022;
- A mantenere contatti con il Custode nominato dal 12.12.2022;
- A prestare giuramento in Cancelleria in data 15.12.2022 mediante sottoscrizione del Verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai Giudici dell'esecuzione;
- 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 30.12.2022 e 11.01.2023 visure catastali presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegato 1*);
- A contattare in data 06.03.2023 il debitore e a concordare la data del sopralluogo utilizzando i recapiti ricevuti con PEC dal Custode in data 23.02.2023;
- A inviare nella stessa data 06.03.2023 PEC al Custode e all'Avvocato del creditore comunicando la data del sopralluogo appena concordata con il debitore;
- A depositare istanza di proroga di 90 giorni concessa;
- A effettuare in data 10.03.2023 dalle ore 15:00 **Sopralluogo** svolgendo rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2*) e redigendo apposito Verbale (*Allegato 3*);
- A ricevere in data 10.03.2023 dai debitori l'Atto di provenienza (*Allegato 4*) e a visionare il Libretto di manutenzione dell'impianto (*Allegato 5*);
- A ricevere in data 16.03.2023 con PEC dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Padova, la verifica prot. n. 52893 reg. ufficiale del 16.03.2023 sull'esistenza di contratti registrati (*Allegato 6*) richiesta con PEC in data 13.03.2023;
- A ricevere in data 13.03.2023 mail e in data 03.05.2023 PEC dall'amministratore [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] la documentazione inerente il condominio e a mantenere contatti per integrazioni e aggiornamenti (*Allegati 7*);

- A inviare in data 14.03.2023, tramite l'apposito portale impresainungiorno, istanza di accesso atti e di rilascio del CDU, previa telefonata all'ufficio preposto del Comune di Tombolo (PD) e a mantenere costanti contatti scritti e telefonici per essere aggiornata sull'evasione delle richieste;
- A effettuare in data 14.04.2023 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova a seguito di istanza inviata in data 15.03.2023 e a visionare l'Atto di compravendita di una unità all'interno del condominio avvenuta nel 2022 (*Allegato 8*);
- A ricevere in data 25.05.2023 dall'Ufficio Edilizia privata del Comune di Tombolo (PD) PEC con il link per scaricare i due file delle pratiche edilizie scannerizzate presenti nel loro archivio, inerenti il compendio, ma prive della abitabilità (*Allegati 9A e 9B*);
- A contattare dalla data 29.05.2023 l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Tombolo (PD) chiedendo l'integrazione alla documentazione ricevuta in data 25.05.2023, e precisamente della copia della Agibilità (*Allegati 9C*) e del CDU (*Allegato 10*) e a riceverli in data 31.05.2023;
- A verificarne la regolarità edilizia;
- A effettuare indagini di mercato;
- A ricevere in data 09.06.2023 il *Certificato di residenza e Stato di Famiglia* dei due debitori e il *Certificato di Residenza, Stato Civile, Cittadinanza e Stato di Famiglia* della debitrice (*Allegato 11*);
- A inviare in data 06.06.2023 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 07.06.2023 un file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di 97 aste avvenute dal 2014 nel Comune di Tombolo (PD);
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la *Scheda tecnica riassuntiva* (*Allegato 12*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC all'Avvocato del creditore procedente e al Custode, e con raccomandate ar1 ai due debitori (*Allegato 13*);
- A effettuare deposito telematico della Perizia con gli allegati entro il termine concesso;
- A *depositare in Cancelleria una copia cartacea* (c.d. di cortesia) con allegati documenti originali e *con c.d. rom contenente tutti gli allegati*, come riportato nel Verbale di giuramento.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 inviato PEC alle parti e alla sottoscritta nella quale indicava la data del 20.12.2022 per il sopralluogo e la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali. Non essendo stata ritirata la raccomandata dai debitori, il sopralluogo è stato rinviato.

La sottoscritta ha effettuato il **sopralluogo in data 10.03.2023 dalle ore 15.00** in Comune di Tombolo (PD), via Piave n. 40/A alla costante presenza dei due debitori, durante il quale sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici e metrici a campione (*Allegati 2 - 3*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in **Comune di Tombolo (PD) via Piave n. 40/A int. 8** ed è costituito da porzione del fabbricato condominiale "Residence Piave", e precisamente da:

- un **appartamento** posto al primo primo, d'angolo, con esposizione est, composto da soggiorno - angolo cottura con ampio poggiolo, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale, con superficie catastale 58 m^2;
- un **ripostiglio** posto al primo piano sottostrada, composto da un unico vano con superficie catastale 6 m^2;
- un **garage**, il sesto da nord, posto al primo piano sottostrada, composto da un unico vano con superficie catastale 25 m^2.

Sono compresi i *proporzionali diritti alle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ivi compresi la strada di accesso* (comune a tutti i subalterni) *di cui al mappale 1169* ***sub. 1****, la rampa e lo spazio di*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

manovra (comune ai subalterni dal 21 al 31) *di cui al mappale 1169* ***sub. 2****, il vano scala e gli altri beni comuni* (comune ai subalterni 5, 7, 9, 11, 16, 17, 18, 19 e dal sub. 22 al sub. 29 e sub 32, 33, 34, 35) *di cui al mappale 1169* ***sub. 3****, l'area scoperta e quant'altro di uso comune e condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.* e comunque secondo quanto anche risulta dal Regolamento di Condominio vigente. *L'area scoperta del fabbricato e l'accesso ed il cortile innanzi detto rappresentano parte della maggior superficie di are quindici e centiare quindici (HA 0.15.15), riportata in catasto foglio 3 (tre) mappale 1169 (ex 1123/b), come da denuncia di cambiamento in data 17.06.2004 n. 147976,* come riportato nell'Atto di provenienza del 24.11.2005 a rogito notaio [redacted] n. 148.786 Rep. e n. 38.703 Racc. (*Allegato 4*).

Il tutto ha la seguente descrizione catastale:

- Comune di Tombolo (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 3:

- appartamento: Part. **1169**, Sub. **16**, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 3 vani, Sup. cat. tot. 58 m^2, tot. escluse aree scoperte 54 m^2, Rendita Euro 271,14;
- garage: Part. **1169**, Sub. **27**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m^2, Sup. cat. 25 m^2, Rendita Euro 54,64;
- ripostiglio: Part. **1169**, Sub. **33**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 5 m^2, Sup. cat. 6 m^2, Rendita Euro 8,52.

Si precisa, come dettagliatamente riportato al punto *Identificazione catastale del lotto*, che i Subb. 16-27-33 al CF Foglio 3 Part. 1169 derivano dalla Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179 per essere stati costruiti sul terreno al CT Foglio 3 Part. 1169, già Partt. 1123 e 1125.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

- **La zona** si trova a sud-est del Comune di Tombolo (PD), a 1 km c. dal Municipio e dal Centro sportivo, vicino ad attività commerciali, ricettive e direzionali facilmente raggiungibili a piedi. È una zona prevalentemente residenziale. Via Piave, strada provinciale n. 52, è direttamente collegata con via Roma servita da trasporto pubblico, è attrezzata con aree a verde e a parcheggio, in alcuni tratti priva di marciapiede, e in alcuni tratti dotata di pista ciclopedonale separata dalla sede stradale da una doppia cordonata.

Accanto al condominio vi è una piccola area a verde attrezzato ad uso pubblico e un parcheggio all'ingresso con via Piave sempre ad uso pubblico. Lungo il confine est del Condominio è presente la strada di accesso allo stesso complesso residenziale, che confina con la canaletta consorzile e termina a sud su area di altra proprietà.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

- **L'edificio** condominiale denominato "Residence Piave" cui fa parte il compendio periziato, è del tipo isolato, ad uso residenziale, edificato nel 2002. L'immobile si sviluppa su tre piani, dei quali uno sottostrada, con ricavate 11 unità residenziali con altrettanti garage, 4 ripostigli. Il tutto è servito da due vani scala interni privi di ascensore.

Precisamente il compendio periziato è servito dalla scala interna identificata catastalmente Sub. 3.

I due ingressi principali pedonali e quello carrabile, non automatizzato, avvengono dal tratto di strada asfaltata chiusa già citato (Sub. 1) tramite tre cancelli distinti. Quelli pedonali sono caratterizzati da due corpi di fabbrica sporgenti rispetto al prospetto est.

I prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati. I parapetti sono in pannelli di calcestruzzo a vista con ringhiera centrale. Le chiusure sono ad avvolgibile, c.d. tapparelle, verdi in plastica.

Le finiture interne sono di media/bassa qualità.

Lungo il confine è presente un muretto basso di cemento con sovrastanti montanti in metallo con rete plastificata color verde scuro e/o ringhiera.

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

L'impianto di scarico risulta non collegato alla fognatura pubblica. Nella *Relazione tecnico-illustrativa* datata 14.10.2002 a firma del progettista geom. Italo Salvadori allegata alla CE 92/02 (*Allegato 9A*) è riportato che *non essendo possibile il collegamento alla fognatura pubblica in quanto su Via Piave la condotta non arriva fino al lotto oggetto dell'intervento è stato adottato, come del resto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato, il sistema di smaltimento delle acque reflue con due distinti impianti composti nei loro elementi essenziali da vasca settica IMHOFF e subirrigazione come previsti e consentiti dalla normativa igienico-sanitaria vigente*. Nella richiesta di Agibilità totale (*Allegato 9C*) è confermato che lo scarico delle acque reflue avviene nel sottosuolo – vasca Imhoff subirrigazione.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

- **Le strutture** verticali sono costituite da muratura portante "Poroterm" e in calcestruzzo armato al piano sottostrada, e da pilastri con travi e cordoli in c.a. Le fondazioni sono state dichiarate essere continue con plinti in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento e in elementi prefabbricati. La copertura è a falde con coppi.

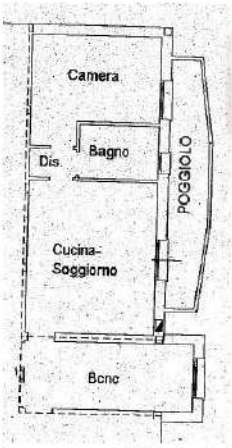
Le strutture dell'edificio si presentano apparentemente in buone condizioni.

- **L'area esterna Sub. 1** (immagine a lato) è strada chiusa di accesso comune a tutte le unità del fabbricato e della proprietà

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

confinante, come meglio specificato nel punto successivo *Ulteriori vincoli opponibili alla procedura*. È a quota dei vialetti di accesso pedonali, pianeggiante, collegata direttamente con via Piave e con l'area di manovra antistante i garage tramite rampa carrabile. Lungo il lato est della strada di accesso, sono stati ricavati alcuni posti auto esterni comuni.

- **L'area esterna Sub. 2** (immagine a lato) è costituita dalla rampa carrabile e dall'area di manovra comune ai subb. dal n. 21 al n. 31, posta ad ovest del fabbricato, alla quota dei garage (piano sottostrada).
- **L'area comune Sub. 3** è costituita dal vano scala che collega i tre piani, dal corridoio al piano sottostrada e dal "cortile" (area a vialetto piastrellata di accesso) antistante l'ingresso pedonale.



- **L'unità residenziale - Appartamento Sub. 16 – interno 8 -** ha esposizione est e si sviluppa al primo piano con accesso dalla scala nord (BCNC) (immagine a lato). È composto da soggiorno - angolo cottura con ampio poggiolo, disimpegno cieco, una camera matrimoniale e un bagno finestrato.

La disposizione dei vani è funzionale.

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

Le finiture: sono di media qualità. Il soffitto e le pareti interne, realizzate in tramezze di laterizio, sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici ad esclusione della camera dove è stato posato un pavimento in legno. Sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno e nell'angolo cottura.

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

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale posizionata nel poggiolo, come meglio specificato al punto *Attestato di prestazione energetica*.

Il bagno è finestrato e dotato di doccia con box, lavandino, wc, bidet e scarichi per la lavatrice. Gli elementi sanitari sono in ceramica bianca e la cassetta di scarico è murata.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche oltre a quelle allegate alla richiesta di Agibilità prot. n. 15618 del 22.11.2005 (*Allegato 9C*) e al Libretto di manutenzione della caldaia (*Allegato 5*)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

- **Il garage - Sub. 27** - si sviluppa al piano sottostrada e ha doppio ingresso, uno carrabile e uno pedonale. L'ingresso carrabile avviene tramite basculante in lamiera grecata ad apertura manuale dal prospetto ovest, con passaggio al netto largo 2,45 m c. e alto 2,08 m c. L'ingresso pedonale avviene dalla parete interna ad est, dal corridoio comune catastalmente individuato Sub. 3. Il garage è costituito a ovest da un ampio vano di 5,21 x 2,76 m c., che si restringe a est di 4,45 x 2,07 m c. La pavimentazione è in elementi ceramici, le pareti sono tinteggiate di bianco. È dotato di impianto elettrico con cavi alloggiati all'interno di una canalina a vista e di impianto idrico.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,40 m c.

- **Il ripostiglio - Sub. 33** - si sviluppa al piano sottostrada e l'ingresso avviene dal corridoio comune catastalmente individuato Sub. 3. Ha dimensioni 2,75 x 1,93 m c. La pavimentazione è in elementi ceramici, le pareti sono tinteggiate di bianco, la porta è in metallo a battente. È dotato di impianto elettrico con cavi alloggiati all'interno di una canalina a vista.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,40 m c.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: soggiorno - angolo cottura 23,80 m^2 c., poggiolo 12,27 m^2 c., disimpegno 1,60 m^2 c., camera 15,01 m^2 c., bagno 5,19 m^2 c., ripostiglio 5,22 m^2 c., garage 23,35 m^2 c.

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

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

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

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Tombolo (L199), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1169, Qualità Ente Urbano, Superficie (m^2) are 15 ca 15, Partita 1.

Dati derivanti dalla **Particella 1123** Qualità Semin Irr Arb, Sup. are 18.60, Deduz C20;B per Tipo mappale n. 147976.1/2004 del 17.06.2004 pratica n. PD0147976.

- *La Situazione attuale deriva* dalla **Part. 1123 di Sup. are 9.68** per Variazione n. 147976.1/2004 del 17.06.2004 Pratica n. PD0147976 che ha soppresso la **Particella 1125**; dalla **Part. 1123 di Sup. are 29.49** per Frazionamento n. 965.1/2002 del 30.01.2002 Pratica n. 20860 che ha **soppresso le Partt. 141-258** e ha variato le Partt. 1122-1124-1125. Deriva dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Partita 41.

Dalle visure storiche risulta per le Particelle soppresse, che la situazione degli atti informatizzati è la seguente:

- La **Part. 1123** al Foglio 3, Qualità semin irr arb, Classe 1, Sup. are 18.60, Deduz C20;B, è stata soppressa a seguito Tipo mappale n. 147976.1/2004 del 17.06.2004 Pratica n. PD0147976, che ha originato le Partt. 1168-1169. Dati derivanti dalla Part. **1123 di are 9.68** per Variazione n. 147976.1/2004 del 17.06.2004 Pratica n. PD0147976, comprende la Part. 1125 soppressa; dalla Part. **141** di are 29.49 per Frazionamento n. 965.1/2002 del 30.01.2002 Pratica n. 20860, che ha soppresso le Partt. 141-258 e variato le Partt. 1122-1124-1125; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.
- La **Part. 141** al Foglio 3, Qualità semin irr arb, Classe 1, Sup. are 29.49, Deduz C20;B, è stata soppressa a seguito del Frazionamento n. 965.1.2002 del 30.01.2002 Pratica n. 20860. Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.
- La **Part. 258** al Foglio 3, Qualità semin irr arb, Classe 1, Sup. are 27.83, Deduz C20;D, è stata soppressa a seguito del Frazionamento n. 965.1.2002 del 30.01.2002 Pratica n. 20860. Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.

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

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (L199), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1169:

- L'appartamento - unità residenziale: **Sub. 16** Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale Totale 58 m^2, Totale escluse aree scoperte 54 m^2, Rendita Euro 271,14, Indirizzo via Piave, piano 1.

  Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione classamento e rendita rettificati. Mappali terreni correlati: Codice Comune L199 Foglio 3 Particella 1169.

  - *La Situazione attuale deriva* da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.
- Il Ripostiglio: **Sub. 33** Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m^2, Sup. catastale 8,52 m^2, Rendita Euro 8,52, Indirizzo via Piave piano S1.

  Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione classamento e rendita validati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Mappali terreni correlati: Codice Comune L199 Foglio 3 Particella 1169.

- *La Situazione attuale deriva* da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.

- Il Garage : **Sub. 27** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 m², Sup. catastale 25 m², Rendita Euro 54,64, Indirizzo via Piave, piano S1.

Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazione classamento e rendita validati.

Mappali terreni correlati: Codice Comune L199 Foglio 3 Particella 1169.

- *La Situazione attuale deriva* da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.

- La strada di accesso, bene comune a tutti i Sub.: **Sub. 1** Indirizzo via Piave, Piano terra, Partita A.

Dati derivanti da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.

- La rampa, spazio di manovra, bene comune ai Subb. dal 21 al 31: **Sub. 2** Indirizzo via Piave, Piano terra, Partita A.

Dati derivanti da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.

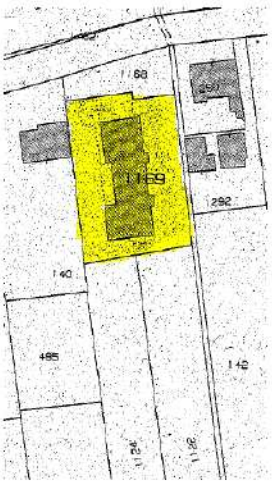
- Il vano scala, corridoio, cortile, bene comune ai Subb. 16, 33, 27 e altri: **Sub. 3** Indirizzo via Piave, Piano terra, Partita A.

Dati derivanti da Costituzione n. 4264.1/2004 del 28.06.2004 Pratica n. PD0157179.

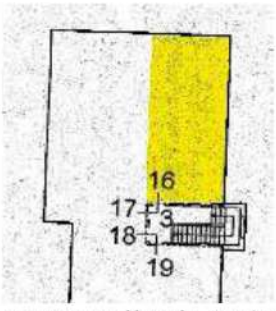
EASTAlegale.net

CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'Estratto di mappa – Comune di Tombolo (PD) Prot. PD0146118/2022 e all'*Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni* compilato da [redacted], Prot. n. PD0157179 del 28.06.2004, Tipo Mappale n. 147976 del 17.06.2004 (*Allegato 1*), risulta che:



- **L'area sulla quale insiste l'Immobile** (immagine a destra) e precisamente la **Particella 1169 al Foglio 3** del C.T. del Comune di Tombolo (PD) risulta confinante a nord con Part. 1168, a ovest con Part. 140, a sud con Partt. 1124-1122 e a est con canaletta consorzile, salvis.

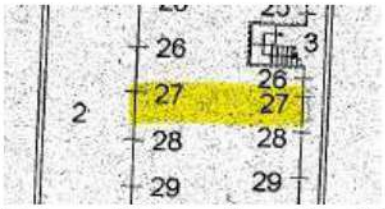


- **L'unità residenziale** (immagine a sinistra) e precisamente il **Sub. 16 Particella 1169 al Foglio 3** del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posta al piano primo, risulta confinante a nord e a est con muro perimetrale, a sud con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35 - vano scala, corridoio, cortile) e ad ovest con il Sub. 17 (unità similare), salvis.

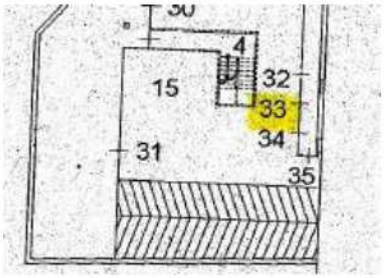
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 garage** (immagine a lato) e precisamente il **Sub. 27 Particella 1169 al Foglio 3** del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posta al piano primo sottostrada, risulta confinante a nord con il Sub. 26 (unità similare), a est con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35 - vano scala, corridoio, cortile), a sud con Sub. 28 (unità similare) e a ovest con Sub. 2 (B.C.N.C. ai Subb. dal 21 al 31 - rampa, spazio di manovra), salvis.



- **Il ripostiglio** (immagine a lato) e precisamente il **Sub. 33 Particella 1169 al Foglio 3** del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posto al piano primo sottostrada, risulta confinante a nord con il Sub. 32 (unità similare), a est con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35 - vano scala, corridoio, cortile), a sud con Sub. 34 (unità similare) e a ovest con Sub. 4 (B.C.N.C.ai Subb. 13-15-20-21-30-31 - vano scala, corridoio, cortile) e Sub. 15 (Abitazione), 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 - Tribunale di Padova n. 5349 Uff. Giud. UNEP del 17.10.2022**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, il 07.11.2022 ai nn. **11356** R.G. / **8079** R.P., riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

La piena proprietà (...) dei seguenti beni immobili:

- Comune di Tombolo (PD), NCEU, foglio 3, mapp. 1169, sub. 16, cat. A/2, consistenza 3 vani, via Piave, piano 1;

- Comune di Tombolo (PD), NCEU, foglio 3, mapp. 1169, sub. 27, cat. C/6, consistenza 23 mq, via Piave, piano S1;

- Comune di Tombolo (PD), NCEU, foglio 3, mapp. 1169, sub. 33, cat. C/2, consistenza 5 mq, via Piave, piano S1.

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso la Direzione Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa del 07.11.2022 nn. 11356 R.G. / 8079 R.P.** riportano quelli indicati nell'Atto di pignoramento e sono conformi con i dati catastali presenti

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio oggetto d'esecuzione. L'**Istanza di vendita datata 08.11.2022** fa riferimento all'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 rilevato durante il sopralluogo.

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

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare e precisamente il diritto di proprietà per la quota di 1/2 indiviso di [redacted], e il diritto di proprietà per la quota di 1/2 indiviso di [redacted], rispettivamente moglie e marito (*Allegati 4 e 8*).

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La piena proprietà dei beni siti in *Comune di Tombolo (PD) via Piave, al C.F., Fg. 3, Partt. 1169/16 - 1169/27 - 1169/33* perviene a [redacted], coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 indivisa ciascuno, per **Atto di compravendita del 24.11.2005** a rogito notaio [redacted], n. 148.786 Rep. e n. 38.703 Racc., registrato a Padova il 29.11.2005 n. 17368 Serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa - Direzione provinciale di Vicenza, il 02.12.2005 ai nn. 13199 R.G. / 8479 R.P. da [redacted] (*Allegati 4 e 8*).

- La proprietà dei beni perviene a [redacted], per averli direttamente costruiti nei terreni in zona C2/33 – residenziale di nuova formazione, siti nel *Comune di Tombolo, N.C.T., Foglio 3, Mapp. n. 1123 (ex 141/B) di are 9.68 e n. 1125 (ex 258/B)* pervenuti per **Atto di compravendita del 03.10.2002** n. rep. 92701 Rep. notaio [redacted], trascritto a Bassano del Grappa - Direzione provinciale di Vicenza, il 08.10.2002 ai nn. 9843 R.G. / 6996 R.P. da potere [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio risultava arredato e occupato al momento del sopralluogo.

Il *Certificato di residenza e Stato di Famiglia* dei due debitori, nn. 457 e 458 di registro del 09.06.2023 (*Allegato 11*) certificano che [redacted] ed è residente in via Piave n. 40/A int.8 nel Comune di Tombolo (PD) (Frazione Tombolo) e che la sua famiglia si compone da [redacted] ed è residente in via Piave n. 40/A int.8 nel Comune di Tombolo (PD) (Frazione Tombolo) e che la sua famiglia si compone da [redacted]

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 52893 Prot. registro ufficiale del 16.03.2023 (*Allegato 6*) non risultano, a quella data, contratti in essere stipulati presso l'Ufficio Territoriale di Padova, come confermato dai proprietari durante il sopralluogo.

ASTAlegale.net

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta si deve procedere alla vendita in un **Unico Lotto** perché trattasi di un appartamento con garage e locale di deposito non divisibili per le caratteristiche e le dimensioni.

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il *Certificato di Residenza, Stato Civile, Cittadinanza e Stato di Famiglia* della debitrice del 09.06.2023, n. 461 di registro, certifica che è coniugata con [redacted]. Non è riportato il regime patrimoniale.

Nell'Atto di compravendita del 24.11.2005 citato risulta che i due debitori sono coniugati in regime di comunione dei beni (*Allegato 4*).

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare, costituito da un appartamento al piano primo, da un garage e da un locale di deposito al piano primo sottostrada, è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale. L'amministrazione [redacted] *Amministrazioni Patrimoniali* ha fornito il **Regolamento**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

condominiale (*Allegato 7A*) privo di Tabelle millesimali, sebbene fosse riportato il riferimento alla Tabella generale, probabilmente oggetto di successivi aggiornamenti.
La partecipazione alle spese è stata desunta dai Bilanci preventivi (*Allegati 7C e 7D*).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

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

- **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- **TRASCRIZIONE del 07.11.2022 ai nn. 11356 R.G. / 8079 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili** (*Allegato agli Atti*)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, Direzione Provinciale di Vicenza.
Atto giudiziario del 17.10.2022, Rep. n. 5349 Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.
Richiedente [redacted]
Gravante sugli immobili: C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio 3, Particella 1169 Subb. 16-27-33.
Soggetto a favore: [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
Soggetti contro: 1) [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [redacted] (soggetto n.2); 2) [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (soggetto n.1).
Sezione D: omissis.

- **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- **Nota di ISCRIZIONE del 02.12.2005 - 13200 R.G. / 3121 R.P. - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** (*Allegato 8*)

Ufficio provinciale di Vicenza, Servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa.
Atto notarile pubblico del 24.11.2005, n. Rep. 148787/38704 notaio [redacted] Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 125.000,00, Totale € 250.000,00, durata 30 anni.
Gravante sui beni al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio 3, Particella 1169 Subb. 16-27-33.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

Soggetti contro: 1) [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale; 2) [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

- **Servitù di passaggio gravante sulla strada di accesso** costituita con l'atto del 03.10.2002 n. 92701 rep. notaio [redacted] a carico del Mapp. 1123 (ex 141/B) al Foglio 3 del NCT del Comune di Tombolo (PD) a favore dei Mapp. nn. 1124 (ex 258/A) e 1122 (ex 141/A) stesso foglio. Detta servitù è esercitata lungo tutto lo sviluppo del lato est del Mapp. 1123 per una larghezza costante di 6 m.

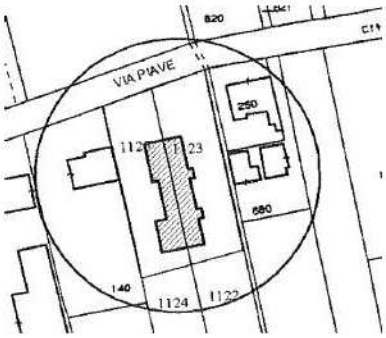
- **Convenzione** a favore del Comune di Tombolo (PD) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, riportata nell'Atto del 24.09.2002 rep. n. 92537 notaio [redacted] trascritto a Bassano del Grappa (PD) il 30.09.2002 ai nn. 9518/6759.

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

Dalla ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tombolo (PD) risulta che la costruzione del fabbricato condominiale di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta in forza della **Concessione edilizia n. 92/02 del 19.12.2002** (*Allegato 9A*) e della Variante **DIA n. 47/04 del 17/07/2004 prot. n. 10856 rif. 9962/04 e successiva integrazione del 25.09.2004 prot. n. 12978** (*Allegato 9B*) e della richiesta di **Agibilità prot. n. 15618 del 22.11.2005** (*Allegato 9C*), attestata per decorso del termine per silenzio assenso.



Precisamente:

- **Concessione edilizia n. 92/02 del 19.12.2002** (*Allegato 9A*)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A seguito della domanda del 14.10.2002 Prot. n. 11681 presentata da [redacted], per ottenere la concessione ad edificare *un fabbricato residenziale condominiale per n. 12 alloggi in via Piave*, sul terreno catastalmente censito Sez. U Foglio 3 Mapp. nn. 1123 (ex 141/b) e 1125 (ex 258/b), all'interno del PdL [redacted] coincidente con lo stesso lotto, viene rilasciata la CE n. 92/02 il 19.12.2002.

Le opere di urbanizzazione includono l'area a verde attrezzato e il parcheggio, ubicati lungo via Piave e la strada di accesso a est.

Il progettista è il geom. [redacted].

- DIA n. 47/04 del 17/07/2004 prot. n. 10856 rif. 9962/04 e successiva integrazione del 25.09.2004 prot. n. 12978 (*Allegato 9B*)

La pratica è stata presentata il 17.07.2004 con Prot. 9962/04 da *Costruzioni* [redacted] per *Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 92/02 del 19.12.2002, per la costruzione di un fabbricato condominiale in via Piave (Pratica Ed. n. 92/02)*. Trattasi di modifiche interne quali spostamenti di terrazze con conseguenti aggiustamenti forometrici, arretramento del muro ovest dei garage a vantaggio dell'area di manovra, accorpamento al primo piano di due alloggi, e altro omissis. In data 06.08.2004 con Prot. 12978 viene inviata la richiesta di integrazione dal Responsabile dell'area servizi tecnico-territoriali del Comune di Tombolo (PD), alla quale è seguita l'integrazione richiesta. I lavori sono stati dichiarati conclusi il 25.02.2005.

- Agibilità totale richiesta il 22.11.2005 con n. 15618 prot. al Comune di Tombolo (PD) attestata per decorso del termine per silenzio assenso (*Allegato 9C*)

La Richiesta di agibilità totale è stata presentata il 22.11.2005 prot. n. 15618, per le unità al NCT Foglio 3 Mapp. 1169 e NCEU Foglio 3 Mapp. 1169 dal sub. n. 1 al sub n.36. Risulta essere attestata per decorso del termine per silenzio assenso.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Tombolo (PD) – Area Servizi Governo del Territorio del 26.05.2023, che consta di una facciata senza allegati (*Allegato 10*), certifica che *salvo più precisi, le prescrizioni urbanistiche dettate dal Piano degli Interventi (PI)*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

vigente, relativa alle aree catastali: Foglio 3 mappale n. 1169 sono le seguenti:

***Foglio 3 mappale n. 1169** ricade:*

- ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente (Art. 48);

- Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.;

Il mappale è interessato da:

- Canali consortili principali/Fasce di rispetto nelle zone agricole (Art. 19);

Per quanto concerne le norme applicabili, si rinvia alle Norme Tecniche Operative del PI, disponibili:

- *presso questo ufficio;*
- *sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.tombolo.pd.it.*

La sottoscritta CTU riferisce che la potenzialità edificatoria risulta di difficile realizzazione a causa dei vincoli imposti e della tipologia/natura del fabbricato e del compendio, pertanto non è stata quantificata con precisione non incidendo sulla stima del valore del Lotto.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

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

Non sono state verificate le distanze dai confini e le verifiche interne al compendio sono state eseguite con rilievi a campione.

Confrontando lo stato di fatto con le ultime planimetrie catastali del 28.06.2004 a firma del geom. [redacted] (pratiche nn. PD0146109/2022, PD0146108/2022 e PD0146107/2022) (*Allegato 1*) e a quanto concesso, non risultano abusi edilizi.

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

L'amministrazione [redacted] già citato, ha prodotto il *Bilancio preventivo individuale* (*Allegato 7C*) dal quale si desume la partecipazione alle spese del compendio periziato.

Per le unità int. B16 appartamento, int. B27 garage e int. B33 cantina, vengono attribuiti i seguenti valori:

- Tabella generale / Manutenzioni ordinarie	77,718/1.000,00
- Tabella Uni / Spese amministrative	1/12
- Tabella scala nord / Scale	1/8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

L'amministrazione ha prodotto vari documenti tra cui:

- *Verbale dell'assemblea tenutasi in data 16.05.2022* dalla quale si evince che la pulizia della scala è in autogestione e che vi è la spesa della pulizia fognaria periodica e la manutenzione dell'impianto di sollevamento acque nere (*Allegato 7B*);
- *Bilancio consuntivo esercizio ordinario 2022-2023* (periodo 01.03.2022-29.02.2023) (*Allegato 7E*) che attribuisce al compendio periziato un importo pari a 326,91 €
- *Bilancio preventivo esercizio ordinario 2023-2024* (periodo 01.03.2023-29.02.2024) (*Allegato 7C*) che attribuisce al compendio periziato un importo pari a 501,71 €

Pertanto l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria si aggira attorno a **510,00 €** c.

Risulta alla data della Perizia un importo di rate scaduto pari a **963,95 €**.

A-l) 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 marca Sime modello Open.Zip 25 BF, del 2004, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, installata nel 17.12.2005 in un apposito cavedio del poggiolo. Il generatore di calore è alimentato a gas metano di rete. È presente un regolatore della temperatura ambiente con programmazione settimanale e giornaliero del tipo on/off. I corpi scaldanti, radiatori, sono a parete del tipo tradizionale, alimentati da collettori complanari tipo Modul con tubazioni di andata e ritorno per ogni singolo corpo scaldante.

È presente uno scambiatore installato nella terrazza con lo split nel disimpegno.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 e della compravendita avvenuta l'anno scorso 2022 all'interno del fabbricato condominiale, stesso piano. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 07.06.2022 e precisamente dal foglio di excel ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 97 immobili avvenuti dal 2014 all'interno di tutto il Comune di Tombolo.

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

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 complessivo 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 Piave n. 40/A, Tombolo (PD)
Appartamento al piano primo
con garage e ripostiglio al piano primo sottostrada

Zona		Superficie (1) m^2	Coeff.	Superficie totale ponderata m^2	Valore Unitario €/m^2	Valore Totale €
Unità residenziale	appartamento	54,45	1,00	54,45		
	poggiolo	12,50	0,25	3,12		
Ripostiglio		5,72	0,50	2,86		

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Garage	25,42	0,50	12,71		
Totale			73,14	1.160,00	84.842,40
	Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene e per rimborso forfettario di eventuale differenza delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita				12.726,36
	Spese condominiali insolute				963,95
	Valore Lotto al netto delle detrazioni				**71.152,09**

(1) La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il valore del Lotto Unico arrotondato è pari a 71.100,00 € (settantaunomilacento/00 Euro).

Pertanto risulta: valore arrotondato _____ 71.100,00 €

[redacted] proprietà per la quota di 1/2 indivisa 35.550,00 €

[redacted] proprietà per la quota di 1/2 indivisa 35.550,00 €

ASTAlegale.net

È stata inviata entro la scadenza dei termini copia della Perizia con PEC al Legale del creditore procedente e al Custode nominato, e con raccomandate ar1 ai due debitori (*Allegato 13*).

Si redige su pagina separata la Scheda Tecnica riassuntiva (*Allegato 12*).

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 per la fiducia accordata.

Padova, 12 giugno 2023

Il Perito incaricato
arch. Claudia Zacchi

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009