

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

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**

**G. E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI**

**Procedura esecutiva n. 20 / 2023 R.G. Es. Imm.**

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
con gli avv. Marco Pesenti, Luciana Cipolla e Tommaso Fantuz

contro

████████████████████  
con l'avv. Andrea Maturo

Custode: avv. Monica Rampazzo

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

**PERIZIA DI STIMA**



Comune di Tombolo (PD)  
via Daniele Manin n. 18

## 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.ma G.E. Paola Rossi, con apposito provvedimento del 21.03.2023. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica in data 22.03.2023, 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 ha provveduto:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 22.03.2023 il decreto con la nomina datato 21.03.2023;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 22.03.2023 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 22.03.2023 PEC all'avvocato del creditore procedente (parte debitrice non si era ancora costituita) e al custode nominato, comunicazione di aver provveduto al giuramento;
- A mantenere contatti con il custode nominato;
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- A contattare in data 13.04.2023 l'avvocato della debitrice per concordare il sopralluogo;
- A effettuare in data 13.04.2023 visure catastali online (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 14.04.2023 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegato 2*);
- A effettuare in data 12.05.2023 alle ore 12.00 il **primo sopralluogo** in Comune di Tombolo (PD) via Daniele Manin n. 18 durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegati 3*) ed è stato redatto apposito verbale (*Allegato 4*);
- A richiedere in data 15.05.2023 con mail al custode le copie dei contratti di locazione consegnati dalla debitrice e a riceverli nella stessa data;
- A ricevere in data 28.06.2023 dall'ufficio preposto del Comune di Tombolo (PD) copia del CdU Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto in data 31.05.2023 (*Allegato 6*);

- A ricevere in data 05.07.2023 dal Custode copie anticipate delle Variazioni dei tre contratti di locazione ancora da registrare;
- A ricevere in data 06.07.2023 PEC dall'ufficio preposto del Comune di Tombolo (PD) con copie parziali delle pratiche edilizie a seguito dell'istanza accesso agli atti depositata il 31.05.2023 (*Allegati da 8A a 8G*);
- A ricevere in data 06.07.2023 PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, la verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento degli immobili come da istanza inviata con PEC in data 13.06.2023 (*Allegato 5*);
- A depositare telematicamente in data 25.07.2023 **istanza di proroga** concessa;
- A sollecitare con telefonate e mail l'ufficio accesso atti del Comune di Tombolo (PD) perché integrasse le copie ricevute delle pratiche e a riceverle da PEC alla mail in data 21.09.2023 (*Allegati da 8A a 8G*);
- A ricevere mail in data 09.08.2023 dallo *Studio Zanella* con allegate le tabelle millesimali utilizzate e il preventivo anno 2023 (*Allegati 9A e 9B*) e a richiedere subito integrazione con il Regolamento condominiale;
- A ricevere mail in data 22.09.2023 dallo *Studio Zanella* nella quale dichiara che non gli risulta vi sia un Regolamento condominiale;
- A effettuare in data 20.10.2023 alle ore 15:00 il **secondo sopralluogo** per visionare la copertura e verificare alcuni aspetti impiantistici;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 25.10.2023 mail ad Astalegale, come da quesito, per risalire ai valori delle zone dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere il 30.10.2023 un file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di tutte le aste avvenute dal 2015 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, comprese le 5 Schede tecniche riassuntive, una per ogni lotto proposto (*Allegati 10*);
- A inviare copia della Perizia con PEC ai difensori delle parti e al custode (*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 - 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 state acquisite copie dei documenti ritenuti necessari che si allegano.

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

In data 22.03.2023 la sottoscritta ha inviato con PEC la **comunicazione** dell'accettazione dell'incarico avvenuto nella stessa data 22.03.2023 tramite giuramento telematico, sia ai difensori della creditrice sia al custode nominato (la società debitrice si è costituita successivamente).

In data 30.03.2023 ha ricevuto PEC dal custode con la quale comunicava la data del sopralluogo 06.04.2023 e l'inizio delle operazioni peritali. In data 13.04.2023 la sottoscritta ha contattato telefonicamente i difensori della debitrice per concordare altra data per il sopralluogo, non essendo stato possibile partecipare a quello fissato dal custode per impegni improrogabili.

In data 12.05.2023 alle ore 10.00 è stato eseguito il **primo sopralluogo** in Comune di Tombolo (PD) via Daniele Manin n. 18 alla costante presenza della sig.ra [REDACTED] durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegati 3*) e redatto apposito verbale (*Allegato 4*).

In data 20.10.2023 alle ore 15.00 è stato effettuato il **secondo sopralluogo** in Comune di Tombolo via Daniele Manin n. 18 sempre alla costante presenza della sig.ra [REDACTED] durante il quale sono stati effettuati rilievi fotografici della copertura (*Allegato 3*) ed è stato redatto apposito verbale (*Allegato 4*).

### **DIVISIONE IN LOTTI**

Analizzata la composizione e la natura del compendio pignorato, la sottoscritta propone **5 Lotti** per i

quali si può procedere alla vendita separata per una maggiore appetibilità e commerciabilità, come descritti di seguito.

## **A) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in **Comune di Tombolo (PD) via Daniele Manin n. 18** ed è costituito da porzioni del fabbricato condominiale isolato denominato [REDACTED] a destinazione residenziale, per le quali si propongono i seguenti 5 lotti:

### **LOTTO 1 - locato**

**Piena proprietà** di un **appartamento** al piano terra con ampio **cortile esclusivo** e di un **garage con cantina** al piano sottostrada.

Il tutto catastalmente censito al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio **2**, Particella **2974**:

- subb. **3 - 4** graffiati (cat. A/2) - appartamento con cortile esclusivo
- sub. **17** (C/6) - garage

### **LOTTO 2 - locato**

**Piena proprietà** di un **appartamento** al piano terra con **cortili esclusivi** e di un **garage** al piano sottostrada.

Il tutto catastalmente censito al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio **2**, Particella **2974**:

- subb. **7 - 8** graffiati (cat. A/2) - appartamento con cortili esclusivi
- sub. **15** (cat. C/6) - garage

### **LOTTO 3 - locato**

**Piena proprietà** di un **appartamento** al piano terra con **cortili esclusivi** e da un **garage** al piano sottostrada.

Il tutto catastalmente censito al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio **2**, Particella **2974**:

- subb. **5 - 6** (cat. A/2) - appartamento con cortili esclusivi
- sub. **14** (cat. C/6) - garage

### **LOTTO 4**

**Piena proprietà** di un **appartamento** al piano primo, di un **garage** e di **due cantine** al piano sottostrada.

Il tutto catastalmente censito al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio **2**, Particella **2974**:

- sub. **10** (cat. A/2) - appartamento
- sub. **13** (cat. C/6) - garage
- sub. **22** (cat. C/2) - cantina

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

- sub. 23 (cat. C/2)

- cantina

## LOTTO 5

**Piena proprietà dell'attico con ampio lastrico solare** al piano ultimo secondo, di un **garage con cantina** e da ulteriori **tre cantine** al piano sottostrada.

Il tutto catastalmente censito al C.F. Comune di Tombolo (PD), Foglio 2, Particella 2974:

- sub. 12 (cat. A/2)

- attico con ampio lastrico solare

- sub. 16 (cat. C/6)

- garage

- sub. 20 (cat. C/2)

- cantina

- sub. 21 (cat. C/2)

- cantina

- sub. 24 (cat. C/2)

- cantina

## DESCRIZIONE DEL COMPENDIO – LOTTI da 1 a 5

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

- **La zona** si trova nel Comune di Tombolo, in provincia di Padova.

Via Daniele Manin è strada a due corsie con marciapiede e parcheggi, e dista 350 m c. da via Roma (SP52) servita da trasporto pubblico.

- **Sub. 1** è B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile, ai subb. 3-5-7-9-10-11-12, costituito da cortile pianeggiante, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine. Si sviluppa su tutti i piani. La scala ha le pedate e alzate in marmo; in alcuni tratti manca il corrimano (foto a lato) e deve quindi essere conformata alla vigente normativa. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'ascensore che risulta essere elettrico, installato nel 2006, con portata 535 kg – 7 persone, perché non è mai stato messo in funzione.



- **Sub. 2** è B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile, ai subb. da 13 a 24, costituito da scivolo - rampa carrabile, area manovra, bocche aerazione e corridoio. Si sviluppa sui piani terra e sottostrada (foto a lato). È dotato di impianto elettrico con cavi esterni alloggiati in apposite canaline. Al piano sottostrada, a filo pavimento, in ogni vano e nell'area di manovra, sono visibili griglie di scarico dell'acqua piovana che risultano essere a fondo perduto.



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** è costituito da tre piani fuori terra e da uno sottostrada. L'ingresso pedonale avviene da via Daniele Manin al civico n. 18 tramite cancelletto in telaio di metallo e vetro stratificato sabbato, protetto da copertura sempre in vetro stratificato sabbato e da una parete rivestita, con alloggiati i citofoni e le buche per la posta; ai lati vi è una recinzione realizzata con un muretto in c.a. bianco finito con copertina in marmo Trani e con riquadri in vetro stratificato sabbato che conferisce un bell'aspetto. L'ingresso carrabile (foto a lato) avviene tramite cancello comandabile a distanza, collocato vicino a quello pedonale, che collega alla rampa per l'accesso al piano sottostrada.

La parete curva dell'edificio sul prospetto fronte via Daniele Manin (foto frontespizio), è realizzata con struttura in metallo e legno, e risulta rivestita esternamente con Rheinzink, materiale utilizzato anche sulla copertura piana (cfr. Relazione – Allegati 8).



I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con visibile ammaloramento per risalita di umidità alla base e per infiltrazioni. Ammaloramento dell'intonaco è presente anche sui frontalini delle terrazze e sullo sporto della copertura.

I parapetti sono in struttura in metallo e vetro sul prospetto fronte via Daniele Manin, e in muratura sui restanti prospetti.

Le porte e le finestre hanno infissi di colore bianco e vetro camera stratificato 3/3 Pi 0.38+12+4. Le chiusure sono ad avvolgibile, c.d. tapparelle, in alluminio colore argento che risultano essere coibentate con poliuretano ecologico, kg/mq 3,70, spessore alluminio 3,6/10, elettrificate.

Le pavimentazioni esterne sono realizzate con elementi in gres porcellanato e presentano dislivelli che provocano ristagni e facilitano l'ingresso di acqua piovana anche all'interno delle unità al piano interrato. È necessario un intervento di rifacimento di tutte le pavimentazioni esterne e della impermeabilizzazione sottostante.

Anche le unità ai piani superiori presentano infiltrazioni che denunciano una situazione di degrado anche della copertura e del lastrico solare al piano ultimo secondo.

Non è possibile quantificare la spesa complessiva necessaria per gli interventi urgenti necessari sulla pavimentazione esterna, sui lastrici solari e sulla copertura (foto a lato – evidente zona priva di sassi per permettere puntuali interventi



non risolutivi), perché richiede indagini distruttive con lievo delle mattonelle/finiture e degli strati sottostanti.

- Le strutture verticali sono state dichiarate essere in laterizio coibentato con 3 cm di polistirene



(spessore totale 35 cm) che presentano visibili segni di assestamento (foto a lato). Alle pratiche edilizie non sono state allegate relazioni strutturali e si consiglia di effettuare verifiche anche con accesso atti presso il Genio civile. Dai documenti archiviati nel Comune di Tombolo (PD), risulta che i solai sono in Predalles spessore 35,5 cm e in laterocemento, c.d. Bausta spessore 36,50 cm, mentre il solaio di copertura a

terrazzo spessore 38,50 cm; i muri di tamponamento esterni eseguiti, “ove non diversamente previsto”, con calcestruzzo termoacustico alleggerito PEX dello spessore di 35 cm, intonacato sulla faccia interna ed esterna (cfr *Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento – allegato richiesta agibilità 2005-087*).

- Gli impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi avviene su fognatura comunale. La fornitura di acqua avviene da acquedotto comunale. L'impianto per la produzione dell'acqua sanitaria e per il riscaldamento ad aria è centralizzato, costituito da una pompa di calore geotermico, che verrà descritto più dettagliatamente al punto *Caratteristiche energetiche dell'immobile*.

**Le unità residenziali** sono 7 e precisamente 3 al piano terra, 3 al piano primo e 1 al piano ultimo secondo. Quelle ubicate al piano terra hanno cortili di esclusiva proprietà, aree esterne pavimentate che fungono da copertura al sottostante piano interrato; quelle ubicate ai piani superiori hanno terrazze e/o lastrici solari.

- Le finiture: le pareti interne risultano realizzate in tramezze di laterizio e/o cartongesso, tinteggiate di colore bianco.

I pavimenti sono in elementi ceramici ad esclusione delle camere che sono in legno. È presente il rivestimento nei bagni, disimpegno e angoli cottura e/o cucine.

- Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. La distribuzione dell'aria dell'impianto di riscaldamento centralizzato, è celata da un controsoffitto in cartongesso.

Nel soggiorno è installato il videocitofono.

L'impianto idrico è alimentato da rete pubblica ed è presente un rubinetto nei cortili.

Nel bagno la rubinetteria è a miscelatore, le cassette di raccolta dell'acqua sono ad incasso e i sanitari sono in ceramica bianca sospesi. Ogni bagno è dotato di impianto di aspirazione forzata. Nel



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

disimpegno/anti-bagno è installato un lavabo con rubinetto e la predisposizione per la lavatrice.

L'altezza interna non controsoffittata è 2,70 m c.

**I garage** sono 7 e si sviluppano al piano sottostrada. Sono dotati di basculante sezionale ad apertura elettrificata. Hanno pareti tinteggiate di bianco, e sono dotati di finestre con doppio vetro su bocche di lupo. L'impianto elettrico è costituito da cavi esterni inseriti in apposite canalette.

L'altezza interna è 2,45 m c.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche, ad esclusione di quelle allegate alla richiesta di Agibilità, e/o libretti di manutenzione. Si evidenzia quindi la necessità di verificare l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative tecniche e di sicurezza.

## **A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO – LOTTI da 1 a 5**

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

- **C.T.** - Catasto Terreni – Comune di Tombolo (PD) (Cod. L199), Foglio **2**, Particella **2974**, Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 07 ca 17, Partita 1 (immagine a lato).

*Deriva* dalla Part. **2531**, semin. irr. arb., soppressa, medesimi Catasto, Comune e Foglio, per Tipo mappale n. 350683.1/2007 del 18.10.2007, pratica n. PD0350683.

*La situazione attuale deriva* dalla Part. **445** di are 32.12 per Frazionamento n. 1023.5/2000 del 12.04.2000; dall'Impianto meccanografico del 01.03.1971.



## **A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI da 1 a 5**

### **DIRITTO VENDUTO**

Piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare di [REDACTED] con sede in Comune di Tombolo (PD), c.f. [REDACTED]

### **PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI**

La piena ed esclusiva proprietà del compendio è pervenuta ad [REDACTED] per averlo

direttamente costruito sul terreno allora catastalmente identificato al C.F. Comune di Tombolo (PD), Fig. 2, Part. 2531 (ex 445/E) (attuale 2974) indicato "Lotto 7" del Piano di Lottizzazione "Sommavilla 2", acquistato con atto di **Compravendita del 11.01.2001** nn. 83135 Rep. / 15812 Racc. notaio Nicola Maffei, registrato all'Ufficio delle Entrate di Cittadella il 18.01.2001 al n. 86 Mod.1 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa, il 22.01.2001 ai nn. 623 / 441 da potere Soc. '██████████' con sede in Bassano del Grappa (VI), ██████████ (Allegati 7 e 8).

*La zona di terreno estesa complessivamente mq. 717 (settecentodiciassette) catastali, ricadente in: zona C1 residenziale parzialmente edificata di tipo intensivo con piano di lottizzazione già approvato e collaudato, in base al P.R.G. vigente; zona C2/18 residenziale di nuova formazione in base al P.R.G. adottato.*

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

## **CONFINI DI PROPRIETÀ**

- Il tutto in un unico corpo (Part. 2974 al Foglio 4 del C.T. Comune di Tombolo) risulta confinante a nord con Part. 2530, a est con Part. 2518 e a ovest con Part. 2526, salvis (rif. Elaborato planimetrico Prot. pratica n. PD0040124/2023 del 14.04.2023, Allegato 1).

## **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 beni identificati nell'Atto di pignoramento immobiliare n. 6942 cron. del 07.12.2022 Tribunale di Padova (Allegato agli atti), sono i seguenti:

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 4, categoria A/2, vani 3, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 1;**
- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 3, categoria A/2, vani 3, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 1;**
- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 8, categoria A/2, vani 3, piano n. T,**

immobile graffato gruppo n. 2;

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 7, categoria A/2, vani 3, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 2;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 12, categoria A/2, vani 5,5, piano n. 2;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 14, categoria C/6, piano n. S1, mq 46;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 16, categoria C/6, piano n. S1, mq 60;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: magazzini e locali deposito in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 20, categoria C/2, piano n. S1, mq 16;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: magazzini e locali deposito in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 22, categoria C/2, piano n. S1, mq 17;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: magazzini e locali deposito in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 24, categoria C/2, piano n. S1, mq 17;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 6, categoria A/2, vani 6, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 3;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 5, categoria A/2, vani 6, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 3;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: abitazione di tipo civile in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 10, categoria A/2, vani 6, piano n. 1;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 13, categoria C/6, piano n. S1, mq 42;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 15, categoria C/6, piano n. S1, mq 40;**

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

- **Piena proprietà per 1/1 ...: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 17, categoria C/6, piano n. S1, mq 42;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: magazzini e locali deposito in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 21, categoria C/2, piano n. S1, mq 15;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: magazzini e locali deposito in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 23, categoria C/2, piano n. S1, mq 17;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: ente comune in Comune di Tombolo, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 1, categoria E;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: ente comune in Comune di Tombolo, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 2, categoria E;**

- **Piena proprietà per 1/1 ...: ente urbano in Comune di Tombolo, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, categoria EU, are 7 e centiare 17;**

*Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.*

L'**Istanza di vendita datata 25.01.2023** (Allegato agli atti) fa riferimento ai beni meglio descritti nell'atto di pignoramento. I dati catastali indicati nella **Trascrizione - Direzione provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa del 20.02.2023 ai nn. 1800 R.G. / 1277 R.P.** (Allegato agli atti), riportano quelli della trascrizione.

I dati riportati nell'Atto di pignoramento immobiliare citato, nella relativa istanza di vendita e trascrizione *sono conformi* con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione.

Pertanto *vi è corrispondenza* degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento, dalla relativa trascrizione e dall'Istanza di vendita con le risultanze catastali.

Si precisa che:

- i Subb. 1-2 e la Part. 2974 E.U. **sono proprietà in quota** della debitrice trattandosi di B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili e precisamente il **Sub. 1** è B.C.N.C. cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai subalterni 3-5-7-9-10-11-12, il **Sub. 2** è B.C.N.C. scivolo, area di manovra, bocche di aerazione e corridoio comune ai subalterni da 13 a 24, e la **Part. 2974 E.U.** è comune a tutti i subalterni;

- per un refuso nella *Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri*

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

*immobiliari* nella elencazione iniziale manca l'unità sita in Comune di Tombolo, Via Daniele Manin, censita al C.F. di detto Comune, al foglio 2, part. 2974, sub. 12;

- molti subalterni sono graffiati, come verrà specificatamente riportato di seguito, trattandosi di cortili esclusivi.

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

### **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

La Società [REDACTED] ha sede in Comune di Tombolo (PD), via Campolongo 12, c.f. [REDACTED]

### **VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Trattasi di edificio condominiale soggetto quindi a tutti i vincoli e oneri a carattere condominiale. È amministrato dallo *Studio Zanella* del geom. Alessandro Zanella con sede a Campo San Martino (PD) che in data 09.08.2023 ha inviato una mail riferendo che:

- *Non vi sono spese straordinarie approvate* (come confermato telefonicamente in data 16.10.2023);
- *Alla data odierna tutti i proprietari/inquilini sono in regola con le spese condominiali;*
- *Non ho documentazione in merito alla regolarità impianti. Durante il passaggio consegne non mi sono stati forniti, dovrò fare una richiesta di accesso agli atti in Comune;*
- *Non mi pare siano stati fatti lavori straordinari negli ultimi anni (e lo stato dell'immobile lo conferma);*
- *Non sono previste spese deliberate, ma credo sia utile iniziare a ragionare sulla ricerca delle infiltrazioni che ci sono nell'interrato.*

A seguito della richiesta di fornire anche il Regolamento, lo *Studio Zanella* con mail inviata in data 22.09.2023 ha risposto che *non ci risulta il condominio American Enterprise abbia un regolamento*. Si riferisce che la sig.ra [REDACTED] durante i sopralluoghi ha dichiarato di aver consegnato copia del Regolamento condominiale all'amministratore al momento della sua nomina e di non detenere ulteriore copia. Si riferisce altresì che i contratti di locazione stipulati da [REDACTED] fanno riferimento al *Regolamento di condominio*.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE**

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova risultano le seguenti trascrizioni e

Arch. Claudia Zacchi

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

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

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

iscrizioni inerenti l'intero compendio sito in via Daniele Manin n. 18, Comune di Tombolo (PD):

## - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

### - Nota di Trascrizione del 20.02.2023 – 1800 Reg. Gen. / 1277 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 15.12.2022, Rep. n. 6942, Ufficiale giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova, c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente: SOVIME SRL per AMCO SPA con sede in Piazza G. Bovio n.22 - 80133 Napoli.

Gravante sugli immobili: Comune di Tombolo (PD), C.F., Fg. 2, Part. 2974, Subb. 4-3, 8-7, 14, 16, 20, 22, 24, 6-5, 10, 13, 15, 17, 21, 23, 1, 2, 12 e al C.T., Fg. 2 Part. 2974.

Soggetto a favore: "AMCO - Asset Management Company S.P.A.", sede Napoli (NA), c.f. 05828330638, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a Tombolo (PD), c. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

## - ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

### - Nota di Iscrizione del 08.11.2005 – 12201 Reg. Gen. / 2851 Reg. Part. - Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento (Allegato 2)

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

Atto notarile pubblico del 31.10.2005 rep. n. 109438/22313 notaio Nicola Maffei con sede a San Martino di Lupari (PD).

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento. Capitale 300.000,00 €, Totale 450.000,00 €.

Immobili: Comune di Tombolo (PD), al C.T. Foglio 2 Part. 2531.

Soggetto a favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni, con sede a Vicenza, c.f. 00204010243, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 con domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) via Btg Framarin n. 18.

Soggetto contro: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

- **Annotazione presentata il 23.03.2010 nn. 2488 R.G. / 420 R.P. - RESTRIZIONE DI BENI**  
(Allegato 2).

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

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18.03.2010 n. rep. 279/222 notaio Toscano Eugenio con sede a Cittadella (PD).

Annotazione ad iscrizione - Restrizione di beni.

Sezione B – Immobili: Foglio 2 Part. 2974 Subb. **18 e 11**.

Soggetto a favore e contro (come nella formalità originaria): omissis.

- **Annotazione presentata il 12.10.2010 nn. 8643 R.G. / 1169 R.P. - RESTRIZIONE DI BENI**  
(Allegato 2).

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

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07.10.2010 n. rep. 124969/30696 notaio Maffei Nicola con sede a San Martino di Lupari (PD).

Annotazione ad iscrizione - Restrizione di beni.

Sezione B – Immobili: Foglio 2 Part. 2974 Subb. **9 e 19**.

Soggetto a favore e contro (come nella formalità originaria): omissis.

- **Nota di Iscrizione del 12.09.2008 – 8737 Reg. Gen. / 1875 Reg. Part. - Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito** (Allegato 2)

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

Atto notarile pubblico del 09.09.2008 rep. n. 119451/27490 notaio Nicola Maffei con sede a San Martino di Lupari (PD).

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito. Capitale 225.000,00 €, Totale 337.500,00 €.

Immobili: Comune di Tombolo (PD), al C.F. Foglio 2 Part. 2974 Subb. **1, 2, 3-4, 5-6, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24** e al C.T. Foglio 2 Particella 2974 EU.

Soggetto a favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni, con sede a Vicenza, c.f. 00204010243, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, con domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) via Btg Framarin n. 18.

Soggetto contro: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

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

**- Annotazione presentata il 23.03.2010 nn. 2489 R.G. / 421 R.P. - RESTRIZIONE DI BENI**  
(Allegato 2).

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

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18.03.2010 n. rep. 279/222 notaio Toscano Eugenio con sede a Cittadella (PD).

Annotazione ad iscrizione - Restrizione di beni.

Sezione B – Immobili: Foglio 2 Part. 2974 Subb. 18 e 11.

Soggetto a favore e contro (come nella formalità originaria): omissis.

**- Annotazione presentata il 12.10.2010 nn. 8644 R.G. / 1170 R.P. - RESTRIZIONE DI BENI**  
(Allegato 2).

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

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07.10.2010 n. rep. 124969/30696 notaio Maffei Nicola con sede a San Martino di Lupari (PD).

Annotazione ad iscrizione - Restrizione di beni.

Sezione B – Immobili: Foglio 2 Part. 2974 Subb. 9 e 19.

Soggetto a favore e contro (come nella formalità originaria): omissis.

**- Nota di Iscrizione del 08.10.2015 – 7406 Reg. Gen. / 1234 Reg. Part. - Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo** (Allegato 2)

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

Atto giudiziario del 10.09.2015 rep. n. 3397/2015 Tribunale di Padova (PD), c.f. 80024820286.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Capitale 8.933,10 €, Totale 20.000,00 €.

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

Gravante sugli immobili: Comune di Tombolo (PD), C.F., Fg. 2, Part. 2974, Subb. 3-4, 5-6, 7-8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24.

Soggetto a favore: [REDACTED] con sede a Castelfranco Veneto (TV) C.F. [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto c/o studio legale avv. Luca Simioni, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: [REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

**- Nota di Iscrizione del 24.10.2017 – 9338 Reg. Gen. / 1498 Reg. Part. - Ipoteca giudiziaria sentenza di condanna** (Allegato 2)



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

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

Atto giudiziario del 09.09.2016 rep. n. 2507/2016 Tribunale di Padova (PD), c.f. 80024820286.

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna, Spese 10.000,00 €.

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

Gravante sugli immobili: Comune di Tombolo (PD), C.F., Fg. 2, Part. 2974, Subb. 3-4, 5-6, 7-8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24.

Soggetto a favore: [REDACTED] con sede a Castelfranco Veneto (TV) C.F. [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto c/o studio legale avv. Luca Simioni, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis.

## ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

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

Sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli:

- **convenzione per il piano di lottizzazione** autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep. n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88.
- **vincoli di servitù per il passaggio di impianti** comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree esterne di proprietà esclusiva – c.d. cortili.

## VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

L'amministrazione *Studio Zanella* del geom. Alessandro Zanella di Campo San Martino (PD), come già riferito, ha inviato con mail in data 09.08.2023 un file excel con riportate le **Tabelle millesimali** generale scale, generale garage e generale cantine (*Allegato 9A*) dalle quali risulta:

Le Tabelle	<u>Generale scale</u>	<u>Generale Garage</u>
sub. 15	75,726/1.000,00	33,632/1.000,00
sub. 14	155,52/1.000,00	38,055/1.000,00
sub. 17	83,868/ 1.000,00	24,245/1.000,00
sub. 18	69,577/ 1.000,00	18,14/1.000,00
sub. 19	69,577/ 1.000,00	23,811/1.000,00

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

sub. 13	121,389/ 1.000,00	34,80/1.000,00
sub. 16	159,528/ 1.000,00	29,96/1.000,00

### **Generale cantine**

sub. 20	12,428/1.000,00
sub. 21	11,385/1.000,00
sub. 22	12,315/1.000,00
sub. 23	12,848/1.000,00
sub. 24	13,196/1.000,00

Ha inviato con la stessa mail del 09.08.2023 anche il **Bilancio di previsione 2023** (*Allegato 9B*) per la gestione ordinaria dal 01.01.2023 al 31.12.2023 dal quale si evincono le spese previste sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria.

Non sono stati consegnati altri documenti.

## **A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità periziate, è stato edificato a seguito del rilascio (*Allegati 8*) della CE n. 61/01 del 28.03.2002 (P.E. 61/01), del Permesso di costruire n. 87/05 del 31.12.2005 (P.E. 8/04), della D.I.A. del 08.06.2006 prot. 7224 e della D.I.A. del 07.09.2006 prot. 11113, del successivo Permesso di costruire – Variante in sanatoria n. 40 del 12.05.2009 (P.E. 61/09). È stata rilasciata Agibilità n. 8/09 del 12.05.2009 n. 6036 Prot. E 3194/09 Rep.

Successivamente, solo per il compendio ai Lotti 2 e 5, è stata presentata SCIA Pratica n. 72/2015.

Per una maggiore comprensione si riporta quanto segue:

#### **- Concessione Edilizia n. 61/2001 prot. 10993/01 del 28.03.2002 (*Allegato 8A*)**

A seguito della domanda presentata da [REDACTED] per *Costruzione di un edificio residenziale condominiale* (7 alloggi) in via D. Manin al Fg. 2, Mapp. 2531 in zona C2/18, è stata rilasciata la CE n. 61/2001 il 28.03.2002 per l'esecuzione delle opere previste per il Lotto n. 7 del piano di lottizzazione del 16.03.1999 n. 7/98 dell'area di lottizzazione "Sommavilla 2".

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'inizio dei lavori è stato dichiarato essere 18.05.2002. Il progettista e DL è l'arch. Ranieri Zandarin e l'esecutrice l'Impresa Edile Frasson Virginio di Onara (PD).

**- Permesso di costruire n. 87/05 del 31.12.2005 (Pratica Edilizia 08/04) (Allegato 8B)**

A seguito della Domanda di PE n. 1403 Prot. del 30.01.2004 di [REDACTED] per *ampliamento interrato* ai sensi dell'art. 3 punto E.1 del D.P.R. 380 del 2001, in zona C2/18, è stata rilasciata in data 31.12.2005 la P.E. Variante in C.O. alla C.E. n. 61/01 del 28.03.2002. Il progettista e DL è l'arch. Ranieri Zandarin e l'esecutrice l'impresa Edile Frasson Virginio con sede a Onara di Tombolo (PD). L'inizio dei lavori è stato dichiarato avvenuto in data 09.01.2006.

**- D.I.A. 28/06 del 08.06.2006 prot. 7224 (Allegato 8C)**

La domanda è stata presentata da [REDACTED] in data 08.06.2009 n. prot.. 7224, per *costruzione di recinzioni e cancellate*. Il progettista è l'arch. Ranieri Zandarin di Onara di Tombolo (PD).

**- D.I.A. in variante del 07.09.2006 prot. 11113 (Allegato 8D)**

D.I.A. in Variante in C.O. della C.E. n. 61/01 del 28.03.2002 e al P.C. n. 87 del 31.12.2005. La domanda è stata presentata da [REDACTED] in data 07.09.2009 n. prot. 11113. Il progettista e D.L. è l'arch. Ranieri Zandarin di Onara di Tombolo (PD). Sono previsti al piano terra l'apertura di una nuova finestra, la demolizione e la costruzione di alcuni divisori; al piano secondo la costruzione di muri divisori per armadiature e l'ampliamento della terrazza a sud; la realizzazione della cornice della copertura a sud piana e non curva.

**- Permesso di costruire n. 40 del 12.05.2009 (P.E. 61/09) – Variante in sanatoria di cui all'art.36 DPR 380/2001 (Allegato 8E)**

A seguito della domanda prot. n. 5796 del 06.05.2009 presentata da [REDACTED] con sede in Comune di Tombolo (PD), viene rilasciato il Permesso di costruire n. 40 il 12.05.2009 – *Variante in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per l'avvenuta costruzione di un fabbricato residenziale in difformità della CE n. 61/01 del 28.03.2002, del Permesso di costruire n. 87 del 31.12.2005 e della DIA prot. 11113 del 07.09.2006*. Il progettista è l'arch. Ranieri Zandarin di Tombolo (PD).

**- Agibilità n.8/09 del 12.05.2009 n. 6036 Prot. e n. 3194/09 Rep. (Allegato 8F)**

A seguito della Richiesta del certificato di agibilità n. 3194 prot. del 12.03.2009, presentata da [REDACTED] per il fabbricato composto da n. 7 appartamenti con vani accessori, viene rilasciata la Agibilità *visti la CE n. 61 del 28.03.2002 (P.E. 61/01), il Permesso di costruire n. 87 del 31.12.2005 (P.E. 8/04), la D.I.A. prot. 11113 del 07.09.2006, il Permesso di*

Arch. Claudia Zacchi

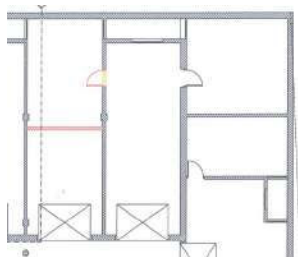
e-mail: arch.claudiazacchi@gmail.com - Pec: claudia.zacchi@archiworldpec.it

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

costruire n. 40 del 12.05.2009 (P.E. 61/09), dopo integrazioni. L'ultimazione dei lavori risulta in data 15.01.2008. Per l'autorimessa viene dichiarato che non possono essere contenuti più di 9 autoveicoli.

## - SCIA Pratica n. 72/2015 (Allegato 8G)



La domanda è stata presentata da [REDACTED] per modifiche interne al piano interrato e precisamente nelle unità al CF Foglio 2 Part. 2974 Subb. 14-15-16 (cantina e garage): verrà costruito un muro divisorio all'interno dei garage n. 18. La cantina risultante sarà usufruibile dal garage n. 17. Il progettista è l'arch. Ranieri Zandarin di Tombolo (PD).

Si precisa che la pianta catastale non è stata aggiornata.

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tombolo (PD) – Area Servizi Governo del Territorio, datato 28.06.2023, che consta di una facciata senza allegati (Allegato 6) certifica, che, salvo più precisi, le prescrizioni urbanistiche dettate dal Piano degli Interventi (PI) vigente, relativa alle aree catastali: Foglio 2 mappale n. 2974 sono le seguenti:

- ZTIO 3.1 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo di formazione più recente (Art. 48);
- Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.;

Il mappale è interessato da:

- Idrografia Minore (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](http://www.comune.tombolo.pd.it).

Vista la conformità del fabbricato, la tipologia costruttiva e la disposizione delle unità, non si procede a verificare la potenzialità edificatoria del lotto e quindi la possibilità di ampliamento.

## **A-g) VERIFICA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI**

Non sono emersi ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

## **CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE**

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

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.

L'impianto di produzione dell'acqua sanitaria geotermica e per il riscaldamento ad aria, è centralizzato, costituito da una pompa di calore geotermico. L'impianto è installato al piano sottostrada, nella centrale termica comune. Trattasi di impianto ClimateMaster della Genesis – geothermal comfort, modello Gint S25, con serbatoio di accumulo di acqua calda sanitaria prodotto dalla Elbi di Limena (PD) della capacità di 750 litri e con serbatoio di accumulo acqua sanitaria fredda per i servizi.

La contabilizzazione avviene per ogni unità rifornita, per mezzo di apposito dispositivo installato nell'antibagno/disimpegno.

Ogni appartamento è dotato di impianto di condizionamento.

Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il buon funzionamento di ogni impianto.

Non è stato fornito il Libretto di impianto pertanto è consigliato verificare se è necessario far effettuare una verifica da parte di una Ditta specializzata sul buon funzionamento e sulla rispondenza alle normative vigenti.

Seguono le singole Relazioni di stima dei 5 Lotti proposti già citati.

È stata inviata copia della Perizia di stima via PEC ai difensori delle parti e al Custode nominato entro il termine concesso (*Allegato 11*).

Si redigono su pagine separate le **5 Schede Tecniche riassuntive** (*Allegati 10*).

Si consegnerà in Cancelleria delle esecuzioni 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, 2 novembre 2023

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           Ispezioni ipotecarie
- All. 3           Documentazione fotografica zone comuni e Lotti da n.1 a n.5
- All. 4           Verbali di sopralluogo del 12.05.2023 e 20.10.2023
- All. 5           Verifica contratti registrati della Ag. delle Entrate n. 135621 Reg. gen. del 06.07.2023
- All. 6           CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica del 28.06.2023
- All. 7           Atto di provenienza del 11.01.2011 nn. 83135/15812 rep. notaio Nicola Maffei
- All. 8           Pratiche edilizie (stralci)
  - 8A       CE n. 61/2001 prot. 10993/01 del 28.03.2002
  - 8B       Permesso di costruire n. 87/05 del 31.12.2005 (Pratica Edilizia 08/04)
  - 8C       D.I.A. 28/06 del 08.06.2006 prot. 7224
  - 8D       D.I.A. in variante del 07.09.2006 prot. 11113
  - 8E       Permesso di costruire n. 40 del 12.05.2009 (P.E. 61/09) – Variante in sanatoria
  - 8F       Agibilità n.8/09 del 12.05.2009 n. 6036 Prot. e n. 3194/09 Rep.
  - 8G       SCIA Pratica n. 72/2015
- All. 9           Documentazione inviata dall'amministrazione *Studio Zanella*
  - 9A       Tabelle millesimali
  - 9B       Bilancio di previsione 2023
- All. 10          Schede tecniche riassuntive Lotti da n.1 a n.5
- All. 11          Ricevute invio copia della Perizia di stima