

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 MANUELA ELBURGO
Esecuzione Immobiliare n. 34 / 2023 R.G.

promossa da

[REDACTED]
con l'avv. Marco Ripa

contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]

Custode nominato: avv. Marta Ferrari

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



Comune di Maserà di Padova (PD), viale Sandro Pertini n. 2



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. Dott.ssa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento del 10.05.2023. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica il 10.05.2023, 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 provvedeva:

- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 10.05.2023 il decreto con la nomina datato 10.05.2023;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 10.05.2023 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 11.05.2023 PEC all'avvocato di parte creditrice e al Custode nominato, comunicazione di accettazione dell'incarico e dei propri riferimenti, e a mantenere contatti con il Custode nominato per concordare il sopralluogo;
- 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 01.06.2023 visure catastali presso l'Ufficio preposto del Comune di Padova, via Sarpi e online in data 06.06.2023 mediante la piattaforma Sister (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 07.06.2023 dalle ore 14:00 il **Sopralluogo** svolgendo rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2*), durante il quale il debitore ha stato fatto visionare l'Atto di cessione del [REDACTED] notaio [REDACTED] (*Allegati 3A e 6*);
- A ricevere in data 04.07.2023 mail da PEC dal Comune di Maserà di Padova (PD) - Ufficio di anagrafe e Ufficio stato civile, il *Certificato di stato di famiglia* e *Certificato di stato di famiglia AIRE* dei due debitori, Prot. nn. [REDACTED] e [REDACTED] del [REDACTED] (*Allegato 4*);
- A ricevere in data 03.07.2023 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. [REDACTED] Prot. registro ufficiale del [REDACTED] sulla verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, come da istanza inviata con PEC in data 13.06.2023 (*Allegato 5*) a seguito dell'istanza



inviata il 13.06.2023;

- A effettuare in data 11.07.2023 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegato 6*);
- A ricevere in data 14.07.2023 PEC con allegato il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - dal Comune di Maserà di Padova (PD) n. 2735 del 14.07.2023, richiesto tramite il SUE in data 25.06.2023 previ accordi telefonici (*Allegato 7*);
- A ricevere in data 01.08.2023 dallo studio notaio ██████ copia dell'Atto di compravendita del ██████ n. rep. ██████ (*Allegato 3B*);
- A ricevere in data 02.08.2023 con due PEC copie degli stralci delle pratiche edilizie archiviate presso l'Ufficio Comunale di Maserà di Padova (PD) a seguito della richiesta di accesso atti inviata al SUE in data 25.06.2023 e dell'accesso atti eseguito in data 26.07.2023 (*Allegati 8*);
- A verificarne la regolarità edilizia;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 14.09.2023 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere nella stessa data riscontro;
- A sollecitare dalla data 29.06.2023 *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* con sede a Due Carrare (PD) l'invio della documentazione richiesta con mail dal Custode in data 08.06.2023, con telefonate, mail e PEC;
- A depositare in data 14.09.2023 Istanza di proroga di 30 giorni;
- A ricevere in data 26.09.2023 PEC da *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* con allegati documenti (*Allegati 9*);
- 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 10*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC al Custode e all'Avvocato del creditore procedente, e con raccomandata arl ai due debitori (*Allegato 11*);
- A effettuare deposito telematico al Tribunale di Padova della Perizia con gli allegati entro il termine concesso;
- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) con allegati documenti originali e un CD rom contenente tutti gli allegati, in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova.

RISPOSTE AL QUESITO

Le risposte seguono nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) in



conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile dell'intestato Tribunale e come disposto nel punto E dello stesso.

**A) ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c. -
COMUNICAZIONE DELL'INCARICO, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI E DEI SOPRALLUOGHI - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.

Sono stati esaminati i documenti depositati ex art. 657 c.p.c. Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti necessari che si allegano.

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

Sono stati intrattenuti contatti con il Custode nominato e lo stesso ha concordato con la sottoscritta la data per il sopralluogo e ha inviato PEC alle parti con la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.

È stato quindi effettuato il **sopralluogo in data 07.06.2023 dalle ore 14.00** in Comune di Maserà di Padova (PD), viale Sandro Pertini n. 2 alla costante presenza del debitore e del Custode, durante il quale sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi fotografici e metrici a campione (*Allegato 2*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Maserà di Padova (PD), viale Sandro Pertini 2 (già via Delle Olimpiadi) ed è costituito da porzione del Complesso residenziale-commerciale di tipo economico popolare edificato nel 1991-1993 costituito da due blocchi edilizi, uguali e speculari, di quattro piani fuori terra con una piazza interposta, e precisamente da un **appartamento duplex** con esposizione nord-sud, posto ai piani secondo e terzo collegati internamente da una scala in legno, di superficie lorda complessiva 121,34 m² c., con ricavati un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due bagni, tre camere, oltre a tre poggianti di superficie lorda complessiva 21,08 m² c.

È compresa una **cantina** e un **garage** posti al piano terra, rispettivamente di superficie lorda 4,78 m² e 17,41 m² c. È compreso il diritto di proprietà per l'area al CT Foglio 8 Part. 707 per la quota di **21,777/1000**.



Sono compresi i corrispondenti diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del c.c. o per destinazione, in particolare si vogliono cedute per effetto dell'atto le quote di pertinenza su tutte le parti comuni ai sensi di legge e, segnatamente, quelle relative a:

- copertura e strutture portanti,
- area coperta,
- cortile individuato al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 1;
- portico individuato al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 2;
- vano scala, vano ascensore, locale macchine ascensore, locale contatori, ingresso e ripostiglio individuati al n.c.e.u. con il mapp. 707 sub. 7 – b.c.n.c. ai subb. dall'80 all'84;
dandosi atto che i portici al fronte della piazza sono asserviti ad uso pubblico

come riportato nei due Atti di provenienza nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Padova (Allegato 3B) e nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. del [REDACTED] notaio [REDACTED] (Allegato 3A).

Si riferisce che il compendio ha passaggio al sub. **11 Corsia carraia comune ai sub. da 36 a 59** per accedere al vano cantina.

Il tutto catastalmente così censito nel Comune di Maserà di Padova (PD):

- Appartamento con annesso locale cantina: C.F. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio **8**, Part. **707 Sub. 83** Cat. **A/2**, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Sup. catastale totale 125 m² e totale escluse aree scoperte 119 m², Rendita Euro 587,47;
- Garage: C.F. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio **8**, Part. **707 Sub. 21**, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 15 m², Sup. catastale totale 15 m², Rendita Euro 37,18.

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 del centro storico del Comune di Maserà di Padova (PD). È prevalentemente residenziale, servita da trasporto pubblico e da attività commerciali e direzionali. Viale Sandro Pertini, già via Delle Olimpiadi) è strada interna, a doppio senso di marcia, con marciapiede e parcheggi, direttamente collegata a via Conselvana.
- **Il fabbricato** cui fa parte il compendio, è stato edificato nel 1191-1993 ed è uno dei due fabbricati



perfettamente simmetrici, denominati *Condominio Chiara A* e *Condominio Chiara B*, ciascuno di quattro piani fuori terra, con interposta una piazza pedonale ad uso pubblico arredata con panchine e aiuole alberate (foto a sinistra).



Al piano terra sono ricavate le unità commerciali con antistante portico ad uso pubblico, catastalmente identificato **B.C.N.C. Sub. 2** (Bene Comune *a tutti i subb.*), i garage e le cantine; ai piani superiori le unità residenziali.

Ogni fabbricato è del tipo isolato, costituito da due corpi paralleli,

corpo A e *corpo B*, separati da una corsia carraia coperta, larga 6,75 m c., la cui ventilazione e illuminazione è assicurata da 10 “torrini” posti sul solaio piano di copertura piana e dalla griglia posta sopra i due portoni carrabili (foto a destra), catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 11** (Bene Comune *ai subb. da 36 a 59*).



I prospetti sono intonacati, tinteggiati di bianco e di colori chiari. I parapetti dei poggioli sono in pannelli pieni prefabbricati in calcestruzzo armato faccia vista con corrimano in tubolare di metallo color nero antracite. Verso viale Sandro Pertini vi è un'area esterna denominata cortile comune catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 1** (Bene comune *a tutti i subb.*).

La copertura è piana con scossaline metalliche color nero antracite, con sottostante cornice in calcestruzzo color grigio che riprende i parapetti dei poggioli.

Nel fabbricato nel quale insiste il Lotto unico, sono ricavati 8 negozi, con antistante percorso porticato ad uso pubblico, 40 unità residenziali con altrettanti garage e cantine, e 3 magazzini non uniti alle unità abitative.

La scala comune con ascensore, che serve l'appartamento oggetto di valutazione, è catastalmente identificata **B.C.N.C. Sub. 7** (Bene comune *ai subb, da 80 a 84 – vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio*) e ha accesso dal prospetto sud e precisamente da viale Sandro Pertini al n. 2 con antistante zona porticata dove sono installati i campanelli con citofono e le cassette delle lettere. L'ascensore ha capienza 6 persone.

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

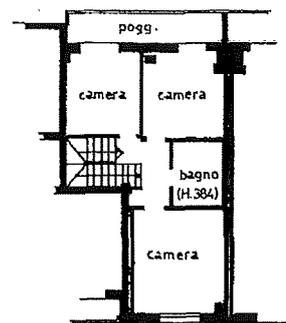
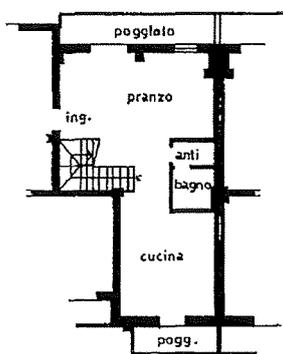
- **Le strutture** portanti verticali sono costituite da pilastri in calcestruzzo armato e muratura. Le murature portanti e i divisori risultano realizzati con blocchi Gasbeton (calcestruzzo cellulare espanso).



La struttura orizzontale di copertura delle autorimesse è realizzata con solaio tipo Predalles (s. 40 cm c.); gli altri solai interpiano sono in laterocemento con cordoli e travi in c.a. Le fondazioni risultano essere continue.

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

- **L'appartamento Sub. 83** si sviluppa al piano secondo (immagine a sinistra) e terzo (immagine a destra), con scala interna in legno. Ha esposizione nord e sud, e il doppio affaccio conferisce una buona illuminazione e ventilazione. Sono ricavati un ingresso/soggiorno con poggiolo, cucina abitabile con poggiolo, due bagni, disimpegno e tre camere con ulteriore poggiolo. L'ingresso avviene dal piano secondo, dal vano scala comune.



Gli infissi: le finestre hanno telaio in legno e doppio vetro con chiusure ad avvolgibile, c.d. tapparelle, in materiale plastico. Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

Le finiture: il soffitto e le pareti interne sono tinteggiati al civile. I pavimenti sono in elementi ceramici. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e in cucina.

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

L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia murale installata nella cucina con sistema tradizionale a distribuzione radiatori.

L'impianto di scarico risulta dai documenti allegati alla Agibilità essere collegato alla fognatura pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Il bagno al piano secondo è cieco, con aspirazione forzata, dotato di doccia con box, wc, attacco per lavatrice, lavandino con colonna; il bagno al piano superiore è aeroilluminato da una apertura alta, dotato di vasca, lavandino con colonna, wc e bidet. Trattasi di elementi in ceramica bianca dell'epoca, non sospesi, con le vaschette di raccolta acqua degli scarichi esterne.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche recenti e/o libretti di manutenzione.

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

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: ingresso/soggiorno 26,44 m² c. (escluso ingombro scala), cucina 17,26 m² c., bagni 4,76 - 5,29 m² c., poggioli 3,66 - 7,45 - 7,45 m² c., disimpegno 4,14

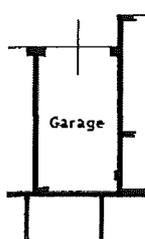


m² c., camere 9,95 – 11,02 - 15,04 m² c.



- **La cantina - Sub. 83** (immagine a lato) si sviluppa al piano terra, prospiciente la corsia carrabile comune, la sesta da est. Non è stato possibile visionarla durante il sopralluogo.

La superficie interna utile risultante è 3,90 m² c.



- **Il garage - Sub. 21** (immagine a lato) si sviluppa al piano terra con ingresso dal prospetto sud, il secondo da est. È costituito da un unico vano delle dimensioni interne 5,17 x 3,00 m c., con le pareti in blocchi lasciati a vista, la pavimentazione in elementi ceramici e il solaio di copertura a vista. Non sono visibili tracce di umidità. È dotato di impianto idrico con rubinetto e lavabo. La basculante è in lamiera grecata ad apertura manuale.

La superficie interna utile risultante è 15,40 m² c.

Sono state visionate le certificazioni impiantistiche allegate al permesso di agibilità del 16.12.1993. Non risultano certificazioni impiantistiche successive. Si evidenzia quindi 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 agli atti e Allegato 1*):

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Maserà di Padova (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707, Qualità Ente Urbano, Superficie (m²) are 36 ca 95, Partita 1.

Dati derivanti dalla Qualità semin arbor Classe 1 per Tipo mappale n. 9223.1/2003 del 27.05.2003 pratica n. 32675, annotazione: comprende la Part. 982, soppressa assieme alle Partt. 1073-1075-1082-1090-1096-1098-1101 stesso foglio.

- *La Situazione attuale deriva* dalla Part. 707 di Sup. are 08.85 per Variazione n. 9223.1/2003 del 27.05.2003 Pratica n. 32675, Partita 1246; dalla Part. **95** di are 47.30 per Frazionamento n. 134283 del 30.11.1985.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come



segue (*Allegato agli atti e Allegato I*):

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (F011), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 707:

- L'appartamento con annesso locale cantina: Sub. 83 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale totale 125 m², totale escluse aree scoperte 119 m², Rendita Euro 587,47, Indirizzo via Sandro Pertini n. 2 piano T-2-3

Dati derivanti da indirizzo Via delle Olimpiadi per Variazione toponomastica d'ufficio n. 132714.1/2019 del 31.07.2019 Pratica n. PD0190725.

- La Situazione attuale deriva dalla Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015; Variazione toponomastica richiesta dal Comune n. 106355.1/2011 del 20.09.2011 Pratica n. PD0311151; Costituzione – Classamento automatico n. 7203.2/1993 del 27.09.1993, Partita 1418.

- Il garage Sub. 21 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Sup. catastale totale 15 m², Rendita Euro 37,18. Indirizzo viale Sandro Pertini n. 2 Piano T, Mod.58 1418.

Dati derivanti da indirizzo Via delle Olimpiadi per Variazione toponomastica d'ufficio n. 132713.1/2019 del 31.07.2019 Pratica n. PD0190724.

- La Situazione attuale deriva dalla Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015; Variazione toponomastica richiesta dal Comune n. 106294.1/2011 del 20.09.2011 Pratica n. PD0311090; Costituzione – Classamento automatico n. 7203.2/1993 del 26.07.1993, Partita 1418.

Le planimetrie catastali del 26.07.1993, n. T494862, ultime in atti, sono conformi a quanto autorizzato.

CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T179436/2023 del 01.06.2023 e all'*Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni* - Prot. n. PD0327195 del 30.12.2014 (*Allegato I*), risulta quanto segue:

- L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale e precisamente la Particella **707** al Foglio 8 del Comune di Maserà di Padova (PD), risulta confinante a nord con le Partt. 1070-1071-1074-1076-1087-1088, a est con le Partt. 1088-1089-1099-1102, a sud con le Partt. 1102-1097-2073, a ovest con le Partt. 2073-2071, salvis.

- L'appartamento Sub. 83 confina con muri perimetrali a nord e sud, a est con i Subb. 87 e 88 (unità similari) e a ovest con i Subb. 7 (B.C.N.C. - vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio, comuni ai sub da 80 a 84), 82 e 84 (unità similari), salvis.



- La cantina Sub. 83 confina a nord con il Sub. 11 (B.C.N.C. - corsia carraia comune ai Sub da 36 a 59), a est con il Sub. 84 (unità simile), a nord con il Sub. 14 (negozi e botteghe) e a ovest con il Sub. 61 (unità simile).
- Il garage Sub. 21 confina a nord con muro perimetrale, a est con il Sub. 7 (B.C.N.C. - vano scala, ascensore, locale macchina, corridoio, ingresso, ripostiglio, comuni ai sub da 80 a 84), a sud con i Subb. 38 e 37 (unità similari) e a ovest con il Sub. 20 (unità simile), 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. [REDACTED] cron. del [REDACTED], trascritto a Padova in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P., riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

- Comune di Maserà di Padova (PD), NCEU, foglio 8, mapp. 707, sub. 21, cat. C/6, consistenza 15mq, viale Sandro Pertini n. 2, piano T;
- Comune di Maserà di Padova (PD), NCEU, foglio 8, mapp. 707, sub. 83, cat. A/2, consistenza 6,5 vani, viale Sandro Pertini n. 2, piano T-2-3.

I dati catastali indicati nella relativa trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio oggetto d'esecuzione.

L'Istanza di vendita datata [REDACTED] fa riferimento ai beni immobili sottoposti a 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 dei due debitori [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà indivisa, e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà indivisa, ed unitamente per l'intero



(Allegati 3A e 3B).

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La piena proprietà del compendio perviene a [REDACTED] entrambi in stato civile libero, per la quota pari a 1/2 ciascuno indiviso, per i seguenti due Atti:

- 1) 1/2 ciascuno di **diritto di area** degli immobili al *C.T. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 8 Part. 707 e al C.F. Foglio 8 Part. 707 Subb. 21 - 83* per “**Atto di cessione in proprietà (di quota millesimale) di area già concessa in diritto di superficie e contestuale liberazione dai vincoli PEEP, nonché liberazione dagli obblighi ed oneri derivanti da atti di esonero contributo concessione**” del [REDACTED] nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. notaio [REDACTED], registrato all'Ufficio Entrate Padova 1 il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. da potere [REDACTED] e precisamente per i diritto di proprietà per l'area relativamente al C.T. Foglio 8 Part. 707 per la quota di **21,777/1000** ciascuno e per diritto per l'area relativamente agli immobili al C.F., Foglio 8 Part. 707 Subb. 21-83 per la quota 1/2 ciascuno (*Allegato 3A*)

... hanno chiesto di poter acquistare, per la sola quota millesimale corrispondente alle descritte unità immobiliari attualmente spettanti al medesimo, in proprietà superficiaria, la proprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza del rispettivo complesso immobiliare, come sarà appresso precisato liberando al contempo i rispettivi immobili dai vincoli convenzionali alla libera disponibilità degli stessi ed alla libera affissione di prezzi di vendita e canoni di locazione, quali derivanti dalle citate convenzioni ... Il Comune di Maserà di Padova cede e vende ... ai signori [REDACTED] che in parti eguali accettano ed acquistano per la quota millesimale di 21,777/1.000 (ventuno virgola settecentosettantasette millesimi) corrispondente alle unità immobiliari in premesso descritte già in proprietà superficiale di detti acquirenti area facente parte del PEEP, così catastalmente individuata al NCT: Comune di Maserà di Padova Foglio 8 Mappale 707. ... Per effetto di quanto sopra ... sono divenuti e vengono riconosciuti pieni ed esclusivi proprietari dell'alloggio sopra descritto, con relative pertinenze ed accessori nonché delle corrispondenti quote millesimali di comproprietà dell'area pertinenziale sopra descritta. Sempre per effetto di quanto sopra, cessano, con esclusivo riferimento a detti alloggi ed alle relative pertinenze ed accessori, tutti i vincoli PEEP... Le parti convengono inoltre anche in deroga all'art. 953 C.C., che la comproprietà dell'area derivante da quanto convenuto, non comporterà, alla scadenza del termine di durata del diritto di superficie, l'acquisto per accessione da parte dell'acquirente



delle unità immobiliari appartenenti a quei condomini che non abbiano acceduto alla "trasformazione" del loro diritto; unità che dopo tale scadenza resteranno pertanto di esclusiva proprietà del Comune.

- 2) 1/2 ciascuno della **proprietà superficiaria**, e quindi unitamente per l'intero, dei beni immobili al C.T. del Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 8 Part. 707 Subb. 21-83, entrambi in stato civile libero, per **Atto di compravendita** del [REDACTED] nn. [REDACTED] Rep. / [REDACTED] Racc. notaio [REDACTED] di Padova, registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. da potere [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] entrambi in regime di comunione legale (*Allegato 3B*), ciascuno per la quota di 1/2 indivisa per atto di assegnazione di alloggio dalla "Cooperativa Edilizia Il Ponte, società cooperativa a responsabilità limitata" del [REDACTED] n. [REDACTED] di Rep. [REDACTED], registrato a Padova il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] RG / [REDACTED] RP (*Allegato 6*).

È riportato che *la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta per quanto di competenza:*

*- che le unità immobiliari sono porzioni di fabbricato condominiale eretto su area concessa dal Comune di Maserà di Padova in diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, rinnovabile a scadenza, compresa nel P.E.E.P. di detto Comune – Viale Pertini – e censita al N.C.T. Comune di Maserà di Padova Fg. 8 Mapp. 707 Ha 0.36.95 (Mod.3/SPC del 27 marzo 1992 Prot. n.1495), come da convenzione per atti del * [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. del Notaio [REDACTED] registrato a Padova il [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] * [REDACTED] di rep. dello stesso Notaio, registrato a Padova il [REDACTED] e trascritto a Padova [REDACTED] - che la vendita è stata autorizzata con delibera della Giunta comunale n. [REDACTED]*

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 Stato di famiglia* dei due debitori, Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] e il *Certificato di stato di fam. AIRE* dei due debitori, Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] (*Allegato 4*), rilasciati dal



Comune di Maserà di Padova (PD) - Ufficio di anagrafe e Ufficio stato civile, certificano che all'indirizzo viale Sandro Pertini n. 2 del Comune di Maserà di Padova risulta iscritto [REDACTED]

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. [REDACTED] del [REDACTED] (*Allegato 5*) non risultano, a quella data, contratti in essere stipulati presso l'Ufficio Territoriale di Padova, come confermato dal proprietario.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

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

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il *Certificato di Stato di famiglia* dei due debitori, Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] (*Allegato 4*) rilasciato dal Comune di Maserà di Padova (PD) - Ufficio di anagrafe e Ufficio stato civile, non risulta trascritto alcun matrimonio e i due debitori risultano rispettivamente celibe e nubile.

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale. È amministrato da *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* con sede a Due Carrare (PD) che ha prodotto il **Regolamento condominiale** (*Allegato 9B*) e i **calcoli millesimali** (*Allegato 9C*).

L'unità periziata nei bilanci forniti, risulta individuata **Unità A4** della **Palazzina Chiara A** ed avere i seguenti millesimi di ripartizione spese:

- Spese generali	21,777 mill.
- Manutenzioni ordinarie	21,777 mill.
- Spazi esterni	21,777 mill.
- Onorari amministratore	21,777 mill.
- Ascensore civico 2 - Fiam Kone 10150397	232,39 mill.
- Enel civico 2 IT001E35500306	232,39 mill.
- Enel Luce Garage cliente 35500487 No Negozi	7,073 mill.
- Enel Luce esterne 35500391 dividere a metà con Chiara B	21,777 mill.
- Acqua Condominiale	21,777 mill.



- Sinistro colonne di scarico 21,777 mill.
- Sinistro lampione n.1-000-500-824 del 5/07/22 21,777 mill.

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 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (Allegato agli Atti)

Atto giudiziario del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707 Subb. 21 e 83.

Soggetto a favore: [REDACTED]

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

Soggetti contro: 1) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (Allegato 6)

Atto giudiziario del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED]

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707 Subb. 21 e 83.

Soggetto a favore: [REDACTED]

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

Soggetti contro: 1) [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



Sezione D: omissis.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (Allegato 6)

Atto giudiziario del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Uff. Giudiziario di Padova c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente [REDACTED]

Gravante sugli immobili: Comune di Maserà di Padova (PD), C.F. Foglio 8, Part. 707, Subb. 83 e 21 e C.T. Foglio 8 Part. 707 EU.

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

Soggetti contro: 1) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; 2) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: ... Il pignoramento ... colpisce il terreno censito come Mappale n. 707 (Ente Urbano), limitatamente alle quote millesimali appartenenti ai due soggetti contro.

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota di ISCRIZIONE del [REDACTED] - [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. - Ipoteca di rinnovazione (Allegato 6)

Ufficio provinciale di Padova

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del [REDACTED], n. Rep. [REDACTED] notaio [REDACTED] di Padova. Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED], durata -.

Formalità di riferimento Servizio di PI di Padova, Iscrizione n. R.P. [REDACTED] del [REDACTED]

Gravante sui beni al C.F. Comune di Maserà (PD), Foglio 8, Particella 707 Subb. 21 - 83.

Soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] per il diritto di Proprietà superficiale per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2 ; 2) [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di



proprietà superficaria per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

- Nota di ISCRIZIONE del [REDACTED] - [REDACTED] R.G. / [REDACTED] R.P. - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Allegato 6)

Ufficio provinciale di Padova

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del [REDACTED], n. Rep. [REDACTED] notaio [REDACTED] di Padova. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED] durata 25 anni.

Gravante sui beni al C.F. Comune di Maserà (PD), Foglio 8, Particella 707 Subb. 83-21.

Soggetto a favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] per il diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Soggetti contro: 1) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2; 2) [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Ulteriori vincoli sono:

- oneri e vincoli di carattere urbanistico esistenti e di quelli derivanti dalle leggi sull'edilizia convenzionata;

- dei tali e tanti obblighi contenuti nel titolo di provenienza e negli atti di convenzione:

* [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. notaio [REDACTED], registrato a Padova il [REDACTED] n. [REDACTED] Serie I e trascritto a Padova il [REDACTED] n.ri [REDACTED];

* [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. stesso notaio, registrato a Padova il [REDACTED] n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto a Padova il [REDACTED] nri [REDACTED];

con particolare riferimento agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 dell'atto n. [REDACTED] di rep. notaio [REDACTED] già citato;

- di quanto portato dalla convenzione con il Comune di cui all'atto del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. notaio [REDACTED], registrato e trascritto il [REDACTED]

come riportato negli Atti di provenienza già citati.

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



A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

La costruzione del complesso residenziale e commerciale di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. 22/91 del 04.05.1991 e successive Varianti C.E. 22/91A del 26.03.1992, C.E. n 22/91B del 24.06.1993, C.E. n. 22/91C del 16.12.1993 (Allegato 8A) con rilascio della Autorizzazione di abitabilità n. 22/91 del 16.12.1993 (Allegato 8B)**.

Precisamente:

- Concessione Edilizia n. 22/91 del 04.05.1991

A seguito della domanda presentata il 16.03.1991, prot. 1193 dalla Cooperativa *Il Ponte Srl* per un *Complesso residenziale e commerciale P.E.E.P. Maserà PD* inerente la costruzione di n. 80 appartamenti e 16 negozi, è stata rilasciata la C.E. n. 22/91 il 04.05.1991. Il progettista è l'arch. Roberto Tosato, il DL l'ing. Silvano Bortolami di Padova, l'impresa esecutrice l'Impresa Edile Edilbella. I lavori risultano iniziati in data 28.08.1991.

La Cooperativa *Il Ponte Srl* ha fatto erigere i previsti fabbricati "Condominio Chiara A" e "Condominio Chiara B" censiti al *CF Foglio 8 Part. 1067 subalterni vari e 707 subalterni vari* in virtù della cessione dal Comune di Maserà di Padova del **diritto di superficie per la durata di anni 99**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 Legge 865/71 e dalla relativa **convenzione per Atto del**

██████████ rep. notaio ██████████ registrato a ██████████ al n. ██████████ e trascritto a ██████████ e per **Atto del** ██████████ n. ██████████ rep. stesso notaio registrato a ██████████ e trascritto a ██████████

Alla CE n. 22/91 del 04.05.1991 sono seguite la seguenti varianti:

- C.E. n. 22/91A del 26.03.1992

A seguito della domanda del 07.01.1992 prot. n.60 presentata dalla Coop. Ed. "Il Ponte" SRL di Albignasego PD, è stata rilasciata in data 26.03.1991 la CE n. 22/91A - *Variante alla CE n. 22/91 del 04.05.1991*. Trattasi della richiesta di *costruzione di una tettoia di collegamento tra i due fabbricati costituenti il complesso*.



- C.E. n. 22/91B del 24.06.1993

A seguito della domanda del 01.08.1992 prot. n.4168/92 presentata dalla Coop. Ed. "Il Ponte" SRL di Albignasego PD, è stata rilasciata in data 24.06.1993 la CE n. 22/91B - *Variante alla CE n. 22/91A del 26.03.1992, con obbligo ad adeguarsi alle prescrizioni U.L.S. 23 espresse con lettera in data 18.02.93 prot. n.681.* Trattasi della richiesta di *cambio d'uso da residenziale a direzionale e cambio di quotature del fabbricato, spostamento di forometrie e raccordo dei poggiali lato via Olimpiadi per formare un nastro continuo.*

- C.E. n. 22/91C del 16.12.1993

A seguito della domanda del 21.07.1993 prot. n.4168/92 presentata dalla Coop. Ed. "Il Ponte" SRL di Albignasego PD, è stata rilasciata in data 16.12.1993 la CE n. 22/91C - *Variante non sostanziale (art. 97 1° comma L.R. 61/85) alla CE 22/91B del 24.06.1993.* Trattasi della richiesta di *variazioni interne (spostamento tramezzature, aggiunte di rifodere e cavedi per il passaggio di alcune tubazioni, etc) e/o relative a pluviali di scarico di acque meteoriche e spostamento dei gradini di raccordo con la piazza, etc.*

- Autorizzazione di abitabilità n. 22/91 del 16.12.1993

A seguito del collaudo eseguito il 01.06.1993 dall'arch. Paolo Bison di Padova e della domanda di abitabilità – agibilità parziale da parte della Cooperativa Edilizia "IL PONTE Srl" di Albignasego (PD), è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 22/91 il 16.12.1993. Trattasi di Agibilità Parziale 1° Stralcio con riferimento alla CE n. 22/91 del 04.05.91, Variante n. 22/91A del 26.03.92, Variante n. 22/91B del 24.06.93 e Variante n. 22/91C del 16.12.1993. Trattasi quindi della agibilità di 79 appartamenti, 1 unità direzionale e 8 unità commerciali, insistenti nel fabbricato all'epoca catastalmente censito nel Comune di Maserà di Padova (PD), Sez. U, Fg. 8 Mapp. 707.

I lavori sono dichiarati ultimati in data 30.07.1993.

Si riferisce che dopo il Permesso di Abitabilità n. 22/91 del 16.12.1993 sono state rilasciate ulteriori due Varianti, inerenti il secondo stralcio, quindi l'altro fabbricato del complesso e la piazza (C.E. n. 22/91D del 01.08.1994, Pratica n.C910022D, Prot. 2814, e C.E. n. 22/91E del 01.12.1994, Pratica n. C910022E, Prot. 4303).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Maserà di Padova (PD) n. 2735 del 14.07.2023, che consta di una facciata (*Allegato 7*) certifica che *il terreno sito in questo Comune, di seguito citato, sulla base degli elaborati della Variante n. 6 al P.I. ai sensi del c. 4*



dell'art. 48 TER L.R. 11/2004, e del Secondo Piano degli Interventi - Variante n. 2.4. – adottata con D.C.C. n. 9 del 27/03/2023, ha la seguente destinazione di zona:

Foglio 8 mappale 707 :

(ART. 16 - N.T.O.) Z.T.O. "B", "B2", E "B4" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

(ART. 9 - N.T.O.) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Non si procedere alla verifica di una eventuale possibilità di ampliamento trattandosi di un complesso residenziale e commerciale, che per tipologia e disposizione renderebbe l'intervento diseconomico e di difficile attuazione.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

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

Il compendio risulta dalla verifica effettuata conforme a quanto concesso. Le difformità rilevate non sono rilevanti e non richiedono sanatoria.

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

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

Il condominio è amministrato da *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* con sede a Due Carrare (PD), già citato, che ha prodotto, oltre ai documenti riportati nel punto precedente *Vincoli e oneri di carattere condominiale*, anche:

- *Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità Condominio Chiara A - Esercizio ordinario "2022"*,
Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022 (Allegato 9D);

al compendio periziato **Unità A4** è stato attribuito un *Totale gestione* pari a **-879.00 €**. I *Saldi di fine Esercizio precedente* risultano pari a -2.139,22 €, e il *Saldo finale* pari a -3.018,22 €.

- *Preventivo ripartizioni per anagrafica / unità Condominio Chiara A - Esercizio ordinario "2023"*
Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023 (Allegato 9E).

al compendio periziato **Unità A4** è stato attribuito un *Totale gestione* pari a **-975.63 €**. I *Saldi di fine Esercizio precedente* risultano pari a -3.018,19 €, e il *Saldo* pari a -3.993,82 €.

Pertanto l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria si aggira attorno a **980,00 € c.**



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

Alla data 26.09.2023 risultano scadute rate pari a 3.505,99 €. Nella PEC inviata in data 26.09.2023 da *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* è riportato che *L'unità abitativa ... è stata presa in carico da noi al passaggio di consegne con il vecchio amministratore con un debito di €2139,22 al 01.01.2022.* Non è stato prodotto il bilancio consuntivo della gestione 2022 per risalire all'importo delle spese condominiali insolute relative al biennio anteriore la data della presente Perizia. Si ritiene equo calcolare l'importo delle spese condominiali insolute relative al biennio precedente la data 31.12.2023, quindi ai due anni d'esercizio 2022 e 2023, ipotizzando che la proprietà continui a non versare alcun importo (*Allegato 9F*), stimato pari a 879,00 + 975,63 = 1.854,63 €.

Nella stessa PEC inviata in data 26.09.2023 da *Amministrazioni Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.* è riportato che *Non ci sono spese straordinarie già approvate, Si conferma regolarità impianti, Non ci sono lavori straordinari realizzati negli ultimi anni, Non sono in previsione spese straordinarie.* Non sono stati consegnati Verbali di assemblee condominiali per risalire ad eventuali criticità.

A-1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si allega l'Attestato di prestazione energetica come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

È presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da una caldaia murale Seveso modello Miss AR per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, ad alimentazione gas metano di rete. L'alimentazione è a gas metano di rete. Non è stato reso disponibile il Libretto di installazione e manutenzione. Il proprietario ha riferito che la caldaia non è funzionante.

I corpi scaldanti, radiatori, sono a parete del tipo tradizionale.

È presente un impianto di aria condizionata costituito da un unico split installato nel soggiorno e da uno scambiatore fissato sulla parete del relativo poggiatesta.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e



liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona anche dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 14.09.2023 e precisamente dal foglio di excel ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 86 immobili avvenuti dal 2014 all'interno di tutto il Comune di Maserà di Padova.

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 i sopralluoghi. 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.



ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Documentazione fotografica
- All. 3 Atti
3A Atto di cessione del [REDACTED]
3B Atto di compravendita del [REDACTED]
- All. 4 Certificati
- *Certificato di stato di famiglia* dei due debitori, Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]
- *Certificato di stato di fam. AIRE* dei due debitori, Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]
- All. 5 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 132730 Prot. registro ufficiale del 03.07.2023
- All. 6 Ispezioni ipotecarie
- All. 7 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Maserà di Padova (PD) n. 2735 del 14.07.2023
- All. 8 Stralci Pratiche edilizie
8A C.E. n.22/91 e successive Varianti C.E. nn.22/91A, 22/91B, 22/91C
8B Autorizzazione di abitabilità n. 22/91 del 16.12.1993
- All. 9 Documentazione ricevuta da *Amministrazione Garbo di Garbo rag. Alessandro & C.*
9B Regolamento condominiale
9C calcoli millesimali
9D Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità Condominio Chiara A -
Esercizio ordinario "2022", Periodo: 01/01/2022 – 31/12/2022
9E Preventivo ripartizioni per anagrafica / unità Condominio Chiara A -
Esercizio ordinario "2023", Periodo: 01/01/2023 – 31/12/2023
9F Situazione versamenti
- All 10 Scheda tecnica riassuntiva
- All. 11 Ricevute invio della copia della Perizia di stima



