

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

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
Esecuzione Immobiliare n. 105 / 2024 R.G.

promossa da

CASA DI RIPOSO “F. BEGGIATO”
con l’Avv. Stefano Scudellaro

contro



Custode nominato: avv. Paolo Cafuri

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



via San Pelagio nn. 15-17, Comune di Due Carrare (PD)

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. ZCCCLD65R60G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con apposito provvedimento del 23.04.2024. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 24.04.2024, 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 23.04.2024 il decreto con la nomina datato 23.04.2024;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 24.04.2024 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 24.04.2024 PEC al difensore di parte creditrice e al Custode nominato, comunicazione di aver provveduto al giuramento con accettazione dell'incarico;
- 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 effettuare in data 19.05.2024 e 11.06.2024 visure catastali online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 1*);
- A effettuare in data 24.05.2024 dalle ore 9:00 **Sopralluogo** durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2*) ed è stato visionato e fotografato l'atto di compravendita del 01.10.1951 n. 10602 Rep. notaio Gregorio Todeschini di Padova (*Allegato 3A*);
- A ricevere in data 31.05.2024 mail dal Comune di Due Carrare (PD) – Ufficio Demografico con allegato il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia* (*Allegato 4*) del debitore n. 1803328822 Prot. ANPR del 31.05.2024, richiesto in data 30.05.2024;
- A ricevere in data 06.06.2024 con PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - la comunicazione n. 123430 Prot. del 06.06.2024 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 29.05.2024 (*Allegato 5*);

- A effettuare in data 12.06.2024 ispezioni ipotecarie online tramite la piattaforma Sister, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 6*);
- A richiedere in data 12.06.2024 informazioni alla Cancelleria civile del Tribunale di Padova sia telefoniche che in presenza sul Provvedimento del 24.02.2024 del Tribunale di Padova senza esito;
- A effettuare in data 12.06.2024 telefonata all'Ufficio Anagrafe per incongruenze nella numerazione civica e per ricevere la corretta associazione dei numeri civici 13-15-17 alle tre unità residenziali e a ricevere riscontro durante l'incontro del 04.07.2024;
- A ricevere in data 18.06.2024 con PEC dal Comune di Due Carrare (PD) il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 25/24 Prot. n. 10816 del 20.06.2024 come da istanza inviata in data 30.05.2024 (*Allegato 7*);
- A recarsi in data 24.06.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova – per visionare le note cartacee (*Allegato 6*);
- A ricevere in data 27.06.2024 PEC dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Due Carrare (PD) con allegati 7 file inerenti stralci delle pratiche edilizie, come da istanza inviata il 30.05.2024 (*Allegati da 8A a 8F*);
- A verificare la regolarità edilizia;
- A recarsi in data 04.07.2024 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Due Carrare (PD) per visionare le pratiche edilizie e per chiedere conferma della numerazione civica, della potenzialità edificatoria e della sanabilità delle difformità rilevate;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 05.07.2024 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 un file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di 81 aste avvenute dal 2015 nel Comune di Due Carrare (PD);
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, compresa la Scheda tecnica riassuntiva (*Allegato 9*);
- A inviare entro il termine concesso copia della Perizia con PEC al Legale del creditore precedente e al Custode, e con raccomandata ar1 al debitore (*Allegato 10*);
- 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 che ha organizzato il sopralluogo concordando con il debitore la data e avvisandolo dell'inizio delle operazioni peritali.

È stato effettuato il **sopralluogo in data 24.05.2024 dalle ore 9:00** in Comune di Due Carrare (PD), via San Pelagio nn. 15 e 17 alla costante presenza del proprietario e del Custode nominato, 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 porzione del **fabbricato trifamiliare** di due piani fuori terra ubicato in Comune di Due Carrare (PD) via San Pelagio nn. 13, 15 e 17, la cui edificazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è costituito:

- dalla **unità residenziale sub. 1** posta al piano terra con ricavati un ingresso, un soggiorno / pranzo, una cucina, una camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno finestrato. È compresa la zona porticata, il **garage sub. 3** e l'annesso catastalmente identificato **sgabuzzino-legnaia**;
- dalla **unità residenziale sub. 2** posta al piano terra con ricavati un soggiorno / angolo cottura, una camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno finestrato, con altezze interne 2,35 - 2,47 m c. È compresa la zona porticata e l'annesso catastalmente identificato **sgombero-cantinola**.

Ad entrambe le unità residenziali sono **compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare**, in particolare sull'area catastalmente identificata nel Comune di Due Carrare (PD) al C.F. Foglio **3**, Part. **51** Sub. **5** B.C.N.C. e al C.T. Foglio **3**, Part. **51** E.U. - Ente Urbano.

DESCRIZIONE DEI LOTTI 1 - 2

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

- **La zona** Terradura del Comune di Due Carrare (PD) si trova a meno di 5 km c. dal centro del Comune di Due Carrare, dal Comune di Montegrotto Terme e dal casello autostradale Terme Euganee. È caratterizzata da molto verde e da edifici residenziali di modeste dimensioni. Via San Pelagio, SP 30, è a doppio senso di marcia, collegata direttamente alla strada statale Adriatica SS16 importante via di collegamento servita da trasporto pubblico.

- **L'area esterna bene comune – ente urbano Part. 51** ha estensione catastale complessiva 1.856 m² (immagine a lato – individuata sommariamente con la linea colore verde), pianeggiante e per la maggior parte adibita a prato. Risulta recintata solo in alcuni tratti. Confina a ovest e a nord con fossato.

Il percorso carrabile e pedonale è sassato e interrotto da un unico ingresso costituito da un cancello a scorrere ad apertura manuale.

Davanti al prospetto principale del fabbricato è presente un pozzo e una limitata area recintata adibita a orto.



- **L'edificio** (immagine a lato – individuato sommariamente con la linea colore rossa) è un fabbricato residenziale popolare di due piani fuori terra in aderenza ad est con altro fabbricato di altezza poco inferiore.

La copertura è a falde ad esclusione del garage che è piana. Sono ricavate tre unità residenziali: due al piano terra oggetto della procedura, e una che occupa tutto il piano primo con accesso da scala esterna. I prospetti sono intonacati. Le chiusure sono in legno ad anta, c.d. scuri.

Le strutture risultano costituite da fondazioni continue in calcestruzzo, da muratura in bimattone e da strutture a sbalzo in laterocemento. Il fabbricato è stato oggetto di varie modifiche distributive e strutturali.

Da verificare se l'impianto di scarico sia collegato alla pubblica fognatura come riportato nelle pratiche

edilizie.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Intorno al fabbricato è presente un marciapiede senza pavimentazione, non planare soprattutto alla base della scala esterna.

L'illuminazione esterna sul prospetto è realizzata con cavi a vista.

Come verrà meglio riportato di seguito, si consiglia la vendita in un lotto unico ma si procede a descrivere il compendio distinguendo i due possibili lotti. Le unità vengono identificate con il numero di subalterno catastale.

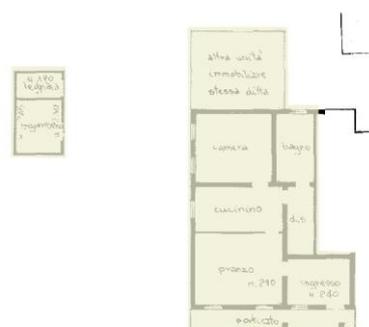
LOTTO 1

L'**appartamento sub. 1** ha ingresso individuato con il numero civico **17** di via San Pelagio e si sviluppa al piano terra, di testa, con triplo affaccio: sud, ovest e nord (foto a lato – indicato sommariamente con



linea rossa). Sono ricavati un ingresso, un soggiorno / pranzo, una

cucina, una camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno finestrato (immagine a lato – estratto pianta catastale). La disposizione è poco funzionale. I vani hanno altezze interne differenti che soddisfano i requisiti minimi della normativa vigente.



L'accesso avviene dal prospetto sud tramite una porta in alluminio con riquadri in vetro con antistante **zona porticata** di esclusiva proprietà.

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

Gli infissi: le finestre hanno telaio in legno per la maggior parte con doppi vetri che necessitano di manutenzione, ad esclusione del bagno che è in alluminio. Le porte interne sono a battente.

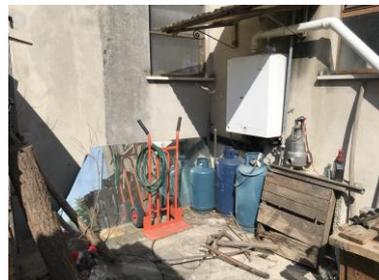
Nell'ingresso è presente una porta che collega al disimpegno dell'appartamento sub. 2.

Le finiture: il soffitto e le pareti interne realizzate in tramezze di laterizio, sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti e i rivestimenti sono in elementi ceramici spesso mancanti, diversi tra loro, alcuni scheggiati o rotti, ad esclusione dell'ingresso che è rivestito con perline in legno a tutta altezza. Il materiale è economico e dell'epoca.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali. È presente l'impianto

citofonico.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale esterna Sime (foto a lato) fissata sulla parete perimetrale est del garage, non a norma, protetta da una precaria tettoia. Nella cucina è presente una stufa.



Il bagno è finestrato, dotato di lavandino con colonna e rubinetto con comandi separati per l'acqua calda e fredda, doccia a pavimento, wc con cassetta di raccolta acqua esterna, bidet e attacco per la lavatrice.

Nella camera alla base del muro perimetrale passano due tubazioni a vista.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,91 m c. in soggiorno/pranzo, cucina e camera; 2,96 m c. in bagno; 2,43 m c. nel disimpegno; 2,35 m c. in ingresso.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: ingresso 8,59 m² c., soggiorno/pranzo 18,48 m² c., cucina 11,20 m² c., camera 15,72 m² c., disimpegno 5,88 m² c., bagno 6,75 m² c.

L'**annesso legnaia – sgombero** (foto a lato) oggetto della CE in sanatoria n. 59 Pratica n. 132/86 rilasciata in data 14.03.1997 (*Allegato 8F*), è stato autorizzato con superficie pari a 12 m². Durante il sopralluogo risultava costituito da struttura fatiscente in legno su gettata in calcestruzzo.



Il **garage sub. 3** (foto a lato) è costituito da un corpo di fabbrica in aderenza con il fabbricato, non collegato internamente con lo stesso, oggetto della CE n. 109/82 rilasciata in data 16.11.1982 (*Allegato 8E*). Trattasi di un unico vano con copertura piana in laterocemento, muratura intonacata sia internamente che esternamente, di dimensioni interne rilevate 3,89 m c. x 4,04 m c. Al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito. Al suo interno è ancora presente una caldaia



non più utilizzata che, come riferito dal proprietario, serviva l'intero edificio.

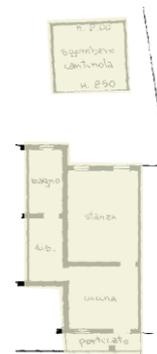
L'altezza interna rilevata è pari a 2,91 m c.

La superficie interna utile risultante è 15,72 m² c.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica di tutti gli impianti e della struttura che ha subito varie modifiche.

LOTTO 2

L'**appartamento sub. 2** ha ingresso individuato con il numero civico **15** di via San Pelagio (foto a lato – indicato sommariamente con linea rossa) e si sviluppa al piano terra con doppio affaccio: sud e nord. Sono ricavati un soggiorno / angolo cottura, una camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno finestrato



(immagine a lato – estratto pianta catastale). Tutte le altezze interne risultano pari a soli 2,35 - 2,47 m c. che non soddisfano per tutti i vani i requisiti minimi della normativa vigente ma, come confermato dal responsabile dello Sportello unico dell'edilizia del Comune di Due Carrare (PD), trattasi di dimensioni legittimamente preesistenti.

L'accesso avviene dal prospetto sud tramite una porta in legno con riquadri in vetro non blindata con antistante **zona porticata** di esclusiva proprietà.

L'appartamento risulta disabitato da molto tempo e in stato di abbandono.

Gli infissi: le finestre hanno telaio in legno con doppi vetri. Le porte interne sono a battente.

Nel disimpegno è presente una porta interna che collega all'ingresso dell'appartamento sub. 1.

Le finiture: il soffitto e le pareti interne, realizzate in tramezze di laterizio, sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti e i rivestimenti sono in elementi ceramici spesso mancanti. Il disimpegno è privo di pavimentazione.

I materiali sono economici e dell'epoca.

Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali.

L'impianto termico è costituito da radiatori tradizionali, da accertare se collegati alla caldaia che serve l'appartamento sub. 1 o alla caldaia ancora presente nel garage sub. 3 o se isolati.

Il bagno è finestrato, dotato di lavandino a colonna con miscelatore, lavatoio, doccia, wc con cassetta di raccolta acqua murata, bidet e attacco per la lavatrice.

Non sono state reperite certificazioni impiantistiche.

L'altezza interna rilevata è pari a 2,35 m c. in soggiorno / angolo cottura; 2,41 m c. in camera matrimoniale e in bagno; 2,47 m c. nel disimpegno.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti: soggiorno / angolo cottura 14,36 m² c., camera 20,56 m² c., disimpegno 2,47 m²



c., bagno 2,41 m² c.

L'**annesso sgombero-cantinola** (foto a lato) oggetto della CE in sanatoria n. 59 Pratica n. 132/86 rilasciata in data 14.03.1997 (*Allegato 8F*), è realizzata con pareti in lamiera e copertura in lastra ondulata da verificare se in eternit. Non è stato visionato al suo interno.

Si evidenzia la necessità di effettuare la verifica di tutti gli impianti e della struttura che ha subito varie modifiche.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

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

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Due Carrare (M300A) Sezione San Giorgio, prov. di Padova, Foglio 3, Particella 51, soppressa per Variazione territoriale del 21.03.1995 in atti dal 19.01.1999. Dal 22.09.1997 risulta Area di enti urbani e promiscui: Qualità **Ente Urbano**, Superficie (m²) are 18 ca 56, Partita 1.

Dati derivanti dalla **Part. 51 Seminativo Arborato** di are 17.06 per variazione Tipo mappale n. 8461.554/1986 del 22.09.1997, Partita 986 che ha **soppresso la Part. 52 Fabb. rurale** di are 1.50; derivante dall'Impianto meccanografico del 01.07.1970.

Attualmente risulta identificata al:

- C.F. - Catasto Fabbricati - Comune di Due Carrare (M300A) Provincia di Padova, Foglio 3, Part. 51, Sub. 5 per Variazione n. 12469.1/1986 del 15.05.1986 Pratica n. 144281 in atti dal 18.05.2001 **Costituzione B.C.N.C.** con indirizzo via San Pelagio n. 13, piano T – Annotazioni di immobile: cortile.

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

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Due Carrare (M300A) Sezione San Giorgio, prov. di Padova, Foglio 3, Particella 51:

- L'unità residenziale: Particella 51, Sub. 1, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale Totale 83 m², Totale escluse aree scoperte 80 m²; Rendita Euro 360,23, Indirizzo Via San Pelagio n. 13, piano T, Partita 724. Mappali terreni correlati: Codice Comune M300, Sezione

A, Foglio 3, Particella 51.

Dati derivanti da Variazione Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

- *La Situazione attuale deriva dalla Variazione territoriale n.8087.1/1989 del 21.03.1995 in atti dal 12.01.1998 proveniente dal **Comune di Carrara San Giorgio**.*

- *L'unità residenziale: **Particella 51, Sub. 2**, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale Totale 59 m², Totale escluse aree scoperte 58 m²; Rendita Euro 240,15, Indirizzo Via San Pelagio n. 13, piano T, Partita 724. Mappali terreni correlati: Codice Comune M300, Sezione A, Foglio 3, Particella 51.*

Dati derivanti da Variazione Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

- *La Situazione attuale deriva dalla Variazione territoriale n.8087.1/1989 del 21.03.1995 in atti dal 12.01.1998 proveniente dal **Comune di Carrara San Giorgio**.*

- *L'unità residenziale: **Particella 51, Sub. 3**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m², Sup. catastale Totale 22 m², Rendita Euro 27,89, Indirizzo Via San Pelagio n. 13, piano T, Partita 724. Mappali terreni correlati: Codice Comune M300, Sezione A, Foglio 3, Particella 51.*

Dati derivanti da Variazione Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

- *La Situazione attuale deriva dalla Variazione territoriale n.8087.1/1989 del 21.03.1995 in atti dal 12.01.1998 proveniente dal **Comune di Carrara San Giorgio**.*

Si riferisce che:

- la situazione degli intestati alla data delle visure non risulta aggiornata e riporta che [REDACTED] nata ad Albignasego (PD) il 20.06.1926 e [REDACTED] nato a Albignasego (PD) il 19.08.1928, sono proprietari per la quota indivisa ciascuno di 1/2 a seguito della *Denuncia nei passaggi per causa di morte* del 20.07.1984 – Voltura n. 10366 in atti dal 28.04.1992;
- tutti i subalterni sono identificati al numero civico 13 di via San Pelagio anziché ai nn. 15 e 17;
- l'identificazione catastale della Part. 51 non è propriamente corretta trattandosi per lo più di terreno agricolo - prato e non solo di cortile.

CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. n. T3468/2024 del 19.05.2024, l'area sulla quale insiste il compendio e precisamente al C.T. la Particella **51**, Foglio 3 del Comune di Due Carrare (PD), risulta confinante da nord in senso orario con le Partt. 95, 122, 188, 189, 125, 675, via San Pelagio e Part. 666, 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 d'immobile - Tribunale di Padova n. 1666 rep. del 21.03.2024, riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

Comune di Due Carrare (PD), Catasto Fabbricati, Sez. Urbana, Foglio 3, Particella 51, Subalterno 1, Natura A2, Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Via San Pelagio n. 13, Piano T;

Comune di Due Carrare (PD), Catasto Fabbricati, Sez. Urbana, Foglio 3, Particella 51, Subalterno 2, Natura A2, Abitazione di tipo civile, Consistenza 3 vani, Via San Pelagio n. 13, Piano T;

Comune di Due Carrare (PD), Catasto Fabbricati, Sez. Urbana, Foglio 3, Particella 51, Subalterno 3, Natura C6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 18 metri quadrati, Via San Pelagio n. 13, Piano T.

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova il 03.04.2024 ai nn. 12075 R.G. / 8564 R.P.** riportano 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 dell'esecuzione. **L'Istanza di vendita datata 18.04.2024** fa riferimento all'atto di pignoramento notificato il 21.03.2024.

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

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

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà del compendio immobiliare del debitore [REDACTED], nato a Padova (PD) il 02.05.1959, c.f. [REDACTED].

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- L'esclusiva proprietà dei beni siti in Comune di Due Carrare (PD) censiti al *C.F. Sez. U, Fg. 3, Part. 51, Subb. 1, 2 e 3* è pervenuta a [REDACTED] a seguito del **Provvedimento 24.02.2021 del Tribunale di Padova in qualità di unico erede** del padre [REDACTED], deceduto a Monselice il 17.02.2007 e della zia paterna [REDACTED], deceduta a Conselve (PD) in data 02.04.2018. Il Provvedimento è stato trascritto a Padova ai nn. 26558 RG / 17938 RP (*Allegato 6*) contro [REDACTED] e a favore di

██████████ per la quota di 1/2 della proprietà e ai nn. 26559 RG / 17939 RP (*Allegato 6*) contro ██████████ e a favore di ██████████ per la restante quota di 1/2 della proprietà.

- L'esclusiva proprietà dei beni siti in Comune di Due Carrare (PD) censiti al C.F. Sez. U, Fg. 3, Part. 51, Subb. 1, 2 e 3 è pervenuta a ██████████ a seguito di due atti:

1. *Dei beni siti in Comune di Carrara San Giorgio (PD) Sez. A, Fg. 3, Part. 52 fab. rur. di ett. 0.02.58 e Part. 51 sem. arb. di ett. 0.91.11* perviene la nuda proprietà in parti uguali a ██████████, e l'*usufrutto vitalizio indiviso* per la quota di 1/4 ██████████, a seguito dell'**Atto di compravendita del 01.10.1951** (*Allegato 3A*) n. 10602 Rep. notaio Todeschini Gregorio fu Giovanni di Padova registrato a Padova il 17.10.1951 al vol. 250 n. 1758 e trascritto ai nn. 6953 RG / 6168 RP all'Ufficio delle ipoteche il 11.10.1951 da potere ██████████ *per averlo acquistato in data 09.12.1919 n. 25985 rep. notaio De Ziller di Padova (Allegato 3C)*. Nell'atto è riportato che *il venditore assume a suo carico le spese per l'atto di divisione dai comproprietari, notarili e del geometra comprese che verrà tra breve stipulato.*

2. Viene stipulato l'**Atto di divisione immobiliare in data 12.11.1951** (*Allegato 3B*) n. 10863 Rep. notaio Todeschini Gregorio fu Giovanni di Padova a favore e contro ██████████ e altri, *allo scopo di sciogliere lo stato di comunione esistente*, trascritto ai nn. 8183 RG / 7298 RP all'Ufficio delle ipoteche il 27.09.1951, a seguito del quale ██████████ per la proprietà e ██████████ per l'*usufrutto*, pervengono i *Mapp. 51a (a) di ett. 0.21.45 e 52a (a) di ett. 0.01.29.*

Non risulta trascritta alcuna denuncia di successione contro ██████████ mentre risulta dalle visure catastali che ██████████ sono proprietari per la quota di 1/2 indivisa ciascuno, a seguito di *Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/07/1984 - Voltura n. 10366.1/1989 in atti dal 28/04/1992).*

- Risulta che ██████████ ha acquistato il *fondo sito in Comune di Carrara San Giorgio ... Sez. A. Terradura, Foglio III°, M.N. 51 sem. arb. Ett. 1.35.31 e M.N. 52 fabbr. rur. Ett. 0.02.58* in parti uguali con ██████████, fratelli, da potere ██████████ fu ██████████ a seguito di **Atto di compravendita del 09.12.1919** (*Allegato 3C*) n. 25985 Rep. notaio Guido De Ziller di Padova, registrato a Padova il 24.12.1919 privati Vol. 154 n. 1855 e trascritto a Padova il 04.03.1920 ai nn. 1012/741.

Si precisa che gli atti di compravendita non risultano nelle ispezioni ipotecarie perché precedenti al 1957.

Si riferisce che in data 21.11.1985 con Prot. 157069 i due mappali al Foglio 3, n. 51 di are 17.06 e n. 52 di are 1.50 sono stati fusi in un unico mappale, l'attuale Part. 51 di are 18.56; mancano pertanto alcune variazioni della superficie delle Part. 51 a e 52 a che ricadono comunque a oltre il ventennio esaminato.

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.

L'appartamento sub. 1 risultava occupato al momento del sopralluogo mentre l'appartamento sub. 2 disabitato.

Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova n. 123430 Prot. Registro Ufficiale del 06.06.2024 (*Allegato 5*) non risultano, a quella data, contratti in essere stipulati.

Dal *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia (Allegato 4)* n. 1803328822 Prot. ANPR, risulta che il debitore [REDACTED], nato a Padova (PD) il 02.05.1959, Atto n. 12 parte I serie B – anno 1959 – Comune di Padova, c.f. [REDACTED], risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso e all'indirizzo via San Pelagio n. 17 in Comune di Due Carrare (PD).

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta è consigliata la vendita dell'intero compendio in un unico lotto per ridurre le spese di procedura a seguito della valutazione dello stesso.

Si procede comunque a stimare il compendio individuando due lotti già distinti, qualora venga decisa la vendita separata:

- **Lotto 1** – beni censiti nel Comune di Due Carrare (PD) al C.F. Fg. **3**, Part. **51**, sub. **1** appartamento posto al piano terra con zona porticata e annesso legnaia-sgombero, e sub. **3** garage. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, in particolare sull'area al C.T. Foglio 3 Part. 51.
- **Lotto 2** – beni censiti nel Comune di Due Carrare (PD) al C.F. Fg. **3**, Part. **51**, sub. **2** appartamento, posto al piano terra con zona porticata e annesso sgombero-cantinola. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, in particolare sull'area al C.T. Foglio 3 Part. 51.

In caso di vendita separata del compendio in due lotti, gli aggiudicatari dovranno sostenere delle spese tra cui quelle per murare la porta interna che collega i due appartamenti subb. 1 e 2, per la verifica ed eventuale modifica dell'impianto termico, e dell'isolamento acustico e termico tra le due unità spesso separate da un semplice muro divisorio.

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il debitore ██████████, nato a Padova (PD) il 02.05.1959, c.f. ██████████ risulta nell'*Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio* rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Due Carrare (PD) in data 31.05.2024 (*Allegato 4*) aver *presentato ricorso al tribunale di Padova per ottenere la cessazione del matrimonio* avvenuto in data 14.07.1979, e con *sentenza del Tribunale Ordinario di Padova n. 256/2011 in data 04.10.2010 passata in cosa giudicata in data 07.02.2011 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.*

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale. Non risultano approvati un Regolamento e Tabelle di ripartizione spese. Le unità devono essere considerate nel loro attuale stato di fatto e di diritto, con i relativi diritti ed obblighi nascenti dalla legge, con le servitù attive e passive, le pertinenze, le accessioni ed i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare.

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:

- Nota di TRASCRIZIONE del 03.04.2024 – 12075 R.G. / 8564 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli Atti*)

Ufficio provinciale di Padova. Atto giudiziario del 21.03.2024, Rep. n. 1666 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente Casa di Riposo F. Beggiate di Conselve, c.f. 01049660283.

Gravante sugli immobili nel Comune di Due Carrare (PD) al C.F. Foglio 3 Partt. 51/1-51/2-51/3.

Soggetto a favore: Casa di Riposo F. Beggiano di Conselve, c.f. 01049660283 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: [REDACTED] nato il 02.05.1959 a Padova, c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: omissis

- Nota di TRASCRIZIONE del 28.06.2022 – 26559 R.G. / 17939 R.P. - Atto giudiziario – Accettazione tacita di eredità (Allegato 6)

Ufficio provinciale di Padova. Atto giudiziario del 24.02.2021, Rep. n. 6714 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286. Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Data di morte 02.04.2018.

Richiedente Casa di Riposo F. Beggiano di Conselve via Fossalta n.4, c.f. 80009310287

Gravante sugli immobili nel Comune di Due Carrare (PD) – M300, al C.F. Foglio 3 Partt. 51/1-51/2-51/3.

Soggetto a favore: [REDACTED], nato il 02.05.1959 a Padova, c.f. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro [REDACTED] il 20.06.1926 a Albignasego (PD), c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis

- Nota di TRASCRIZIONE del 28.06.2022 – 26558 R.G. / 17938 R.P. - Atto giudiziario – Accettazione tacita di eredità (Allegato 6)

Ufficio provinciale di Padova. Atto giudiziario del 24.02.2021, Rep. n. 6714 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286. Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Data di morte 17.02.2007.

Richiedente Casa di Riposo F. Beggiano di Conselve via Fossalta n.4, c.f. 80009310287

Gravante sugli immobili nel Comune di Due Carrare (PD) – M300, al C.F. Foglio 3 Partt. 51/1-51/2-51/3.

Soggetto a favore: [REDACTED], nato il 02.05.1959 a Padova, c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro: [REDACTED] nato il 19.08.1928 a Albignasego (PD), c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: omissis

- Nota di ISCRIZIONE del 14.07.2017 - 27608 R.G. / 4680 R.P. - Atto giudiziario Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (Allegato 6)

Ufficio provinciale di Padova.

Atto giudiziario del 19.11.2016, n. Rep. 9515 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale € 40.164,80, Totale € 60.000,00.

Richiedente Casa di Riposo F. Beggiano di Conselve via Fossalta n.4, c.f. 01049660283

Gravante sugli immobili nel Comune di Due Carrare (PD) – M300, al C.F. Foglio 3 Partt. 51/1-51/2-51/3.

Soggetto a favore: Casa di Riposo F. Beggiano di Conselve, c.f. 01049660283 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro: ██████████ nata il 20.06.1926 a Albignasego (PD), c.f. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sezione D: si ingiunge a ██████████ (c.f. ██████████ e ██████████), in solido tra loro, di pagare alla parte ricorrente ... (omissis)

Dalle visure ipotecarie, come riportato anche nel *Certificato notarile* allegato agli atti, non risulta trascritto alcun titolo di provenienza a favore di ██████████ per la motivazione suesposta, e non risulta trascritta alcuna relativa denuncia di successione.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

Dalla ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Due Carrare (PD) l'edificazione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. In data 16.03.1981 è stata rilasciata dal Comune di Carrara San Giorgio (PD) la **Licenza edilizia n. 284 del 11.12.1972** (*Allegato 8A*), **Concessione Edilizia n. 13/81 del 16.03.1981** (*Allegato 8B*), con successiva **Variante in corso d'opera n. 82/82 del 20.07.1982** (*Allegato 8C*) e che l'**Abitabilità n. 82/82** è stata rilasciata dallo stesso Comune in data **27.07.1982** (*Allegato 8D*). Successivamente è stata rilasciata la **Concessione**

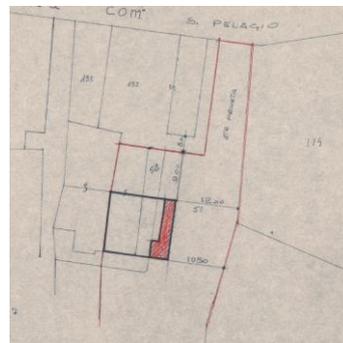
Edilizia n. 109/82 in data 16.11.1982 (Allegato 8E) e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 59 Pratica n. 132/86 in data 14.03.1997 (Allegato 8F).

Precisamente:

- nell'atto di compravendita del 09.12.1919 (Allegato 3C) n. 25985 Rep. notaio Guido De Ziller di Padova (cfr *Provenienza e storia ventennale dei beni pignorati*) è indicata la presenza di un fabbricato rurale e pertanto è confermato che trattasi di fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

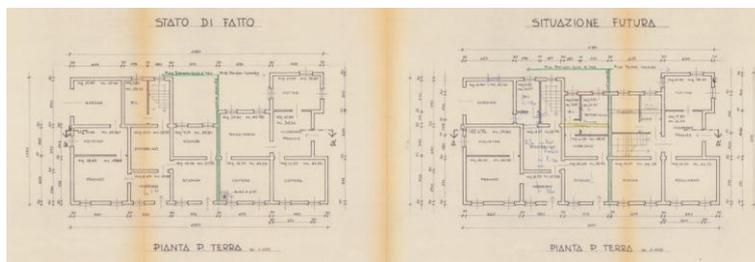
- **Licenza edilizia n. 284 del 11.12.1972 (Allegato 8A)**

La Licenza edilizia Pratica n. 284, Prot. n. 623/72 viene rilasciata in data 11.12.1972 (immagine a lato – stralcio della Tavola grafica) in seguito alla domanda presentata da [REDACTED] per “*ampliare fabbricato uso civ. abitazione*” censito al Mapp. 51-52, Foglio 3, località Carrara San Giorgio, via San Pelagio. Nella domanda è riportato che la costruzione è in muratura con solaio, soffitto e tetto in laterizio armato.



- **la Concessione edilizia n. 13/81 del 16.03.1981 (Allegato 8B)**

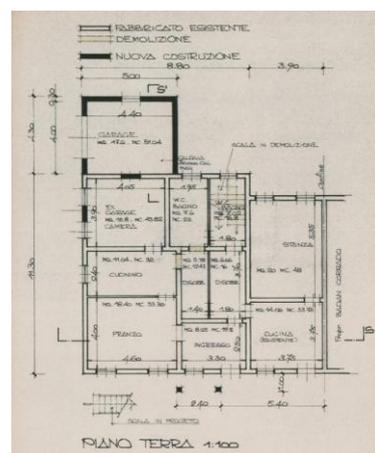
La CE n. 13/81 viene rilasciata in data 16.03.1981 (immagine a lato – stralcio della Tavola grafica) in seguito alla domanda presentata in data 26.09.1980, prot. 2109 del 27.09.1980, da [REDACTED],



imprenditore agricolo, per la concessione di lavori di “*ampliamento in rialzo per adeguamento igienico*” sull'immobile al Foglio 3 Part. 51-52. Progettista geom. Gaetano Polignano.

- **la Variante in corso d'opera n. 82/82 del 20.07.1982 (Allegato 8C)**

Viene rilasciata la CE n. 82/82 in data 20.07.1982 (immagine a lato – stralcio della Tavola grafica) a seguito della domanda presentata in data 28.06.1982, prot. 1696 del 02.07.1982 da [REDACTED] imprenditore agricolo. Progettista geom. Franco Michieli. Trattasi di variante in corso d'opera alla CE 13/81 per “*Progetto di variante in corso d'opera al progetto di ampliamento*”



di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione per “adeguamento igienico” per conto del sig. ██████████ - Comune di Carrara S. Giorgio, Foglio 3, Sez. U, Mappali 51-52”.

- il **Permesso di abitabilità n. 82/82** è stato rilasciato in data **27.07.1982** (Allegato 8D).

Rilasciato dal

Comune di Carrara San Giorgio in seguito della domanda presentata da ██████████ per i lavori iniziati in data 28.03.1981 e ultimati in data 25.05.1982.

- la **Concessione Edilizia n. 109/82** del 16.11.1982 (Allegato 8E)

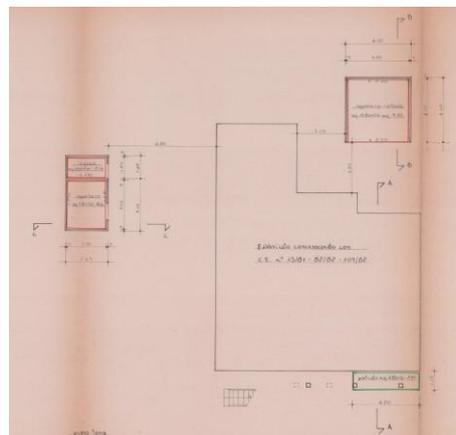
Viene rilasciata la CE n. 109/82 in data 16.11.1982 a seguito della domanda presentata in data 19.09.1982, prot. 2263 del 22.09.1982



da ██████████, imprenditore agricolo. Progettista geom. Franco Michieli (immagine a lato - stralcio) per “Progetto per la costruzione di un garage – C.T. in ampliamento ad un fabbricato esistente, ad uso civile abitazione, per adeguamento igienico. Si progetta inoltre la demolizione della scala interna e la costruzione di una scala esterna. Ditta: ██████████ - Comune di Carrara S. Giorgio, Foglio 3, Sez. U, Mapp. 51-52”.

- la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 59 Pratica n. 132/86** in data **14.03.1997** (Allegato 8F)

La CE in sanatoria n. 59 viene rilasciata in data 14.03.1997 in seguito alla domanda di Condonò edilizio n. 132/86 del 25.03.1986 prot. 1150 presentata da ██████████, per la “nuova costruzione sgombero-cantinola e legnaia e ampliamento ad uso portico-poggiolo di un fabbricato ad uso civile abitazione in Due Carrare Via San Pelagio n. 13 N.C.T. (Carrara S. Giorgio) Sezione Unica Foglio n. 3° Mappali n. 51-53”. È allegata la documentazione



fotografica dei due annessi che corrisponde a quanto rilevato durante il sopralluogo.

Sono state riscontrate **difformità** tra cui:

A) rispetto alla tavola grafica allegata alla **CE in sanatoria n. 59/1997** (Allegato 8F) ultima depositata:

- nel prospetto sud (immagine a lato - stralcio) l'ingresso dell'appartamento sub. 2 risulta posizionato dietro il pilastro



- del portico che non corrisponde a quanto rilevato;
- il gradino degli ingressi ai subb. 1 e 2 risulta molto più basso rispetto a quello riportato;
 - manca l'indicazione della chiusura esterna, c.d. scuri, davanti alla porta di ingresso del sub. 2;
- B) rispetto alla tavola grafica allegata alla **CE n. 109/82 (Allegato 8E)**:
- nella sezione e nel prospetto sembra prevista solo la posa di ringhiera sopra la copertura del garage.
- La maggior parte delle difformità rilevate non sono rilevanti e non richiedono sanatoria.
Non sono state verificate le distanze dai confini e dai fabbricati.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 25/24 rilasciato dal Comune di Due Carrare (PD) Prot. n. 10816 del 20.06.2024, che consta di tre facciate e un allegato (*Allegato 7*) certifica che il dell'area catastalmente censita al N.C.T. Comune di Due Carrare, **Foglio 3 Mappale 51** ricade nel vigente PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) Variante generale n. 2, ricade nell'ambito **ATO 1 - MEZZAVIA-TERRADURA** con la seguente destinazione urbanistica:

- **Parte dell'area ricade all'interno della zona Z.T.O. C1/8a.1 – Nuclei residenziali in ambito agricolo, fatto salvi i volumi esistenti (Art. 18 N.T.O);**
- **Parte dell'area ricade all'interno della sottozona agricola (Art. 38 N.T.O);**
 - *Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (Art. 45 N.T.O.);*
 - *Parte dell'area ricade all'intero*
 - *Tutta l'area all'interno del piano di utilizzo delle risorse termali (P.U.R.T.) (Art. 63 N.T.O.);*

è allegato al certificato l'estratto Piano degli Interventi vigente.

Il contenuto del CDU, come tutti gli allegati alla presente Perizia, deve intendersi integralmente riportato nella presente relazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Durante l'incontro avvenuto in data 04.07.2024 con il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Due Carrare (PD) è stato appurato che a seguito del volume già realizzato, è possibile procedere con un ampliamento pari al 20% fino a massimo 150 m³ per l'intero fabbricato trifamiliare, e quindi in quota parte per ognuna delle tre unità residenziali.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

Sono state riscontrate difformità come specificatamente riportato nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica – Abitabilità* che non incidono sulla superficie e/o il volume autorizzato. Per sanare le difformità si può presentare una SCIA in sanatoria e i costi presunti, sentito anche il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sono 516,00 € per la sanzione, 60,00 € per diritti di

segreteria oltre alla parcella del professionista incaricato alla presentazione.

Il **costo complessivo ritenuto equo per sanare le difformità è stimato pari a 1.700,00 €** che vengono di seguito considerate nella stima del compendio per metà quota a ciascuno dei due lotti perché dovranno essere sostenute dai rispettivi aggiudicatari.

Si precisa che non sono state reperite autorizzazioni per la recinzione e alcuna denuncia del pozzo.

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

Trattasi di edificio condominiale le cui spese di manutenzione sono sostenute in economia.

A-I) 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 installata una caldaia murale esterna marca Sime, già citata nel paragrafo *Descrizione - Lotto 1*, posizionata sulla parete perimetrale est del garage, non a norma, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento la cui distribuzione avviene con elementi scaldanti tradizionali, radiatori. Non è stato esibito il libretto di manutenzione.

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. I valori pubblicati nel sito della Agenzia delle Entrate - Banche dati delle quotazioni immobiliari e nel sito Requot oscillano da 820,00 a 1.050,00 €/m² per una abitazione di media qualità.

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, della vetustà, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, dell'eventuale presenza di eternit, 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 dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale in data 05.07.2024.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudentiale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore dei Lotti 1 e 2*, comprensivo dell'incidenza delle aree esterne e degli annessi. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI 1 - 2

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 dei lotti come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

LOTTO 1 via San Pelagio n. 17 Comune di Due Carrare (PD) Appartamento al piano terra con zona porticata, garage e annesso compresa quota indivisa dell'area esterna e del fabbricato trifamiliare						
Zona	Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Superficie totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €	
unità sub.1	appartamento al PT	81,04	1,00	81,04		
	portico	8,65	0,25	2,16		
	legnaia-sgombero	12,19	0,30	3,66		
unità sub. 3	garage	21,50	0,60	12,90		
Totale				99,76	765,00	76.316,40
Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per						11.447,46

vizi del bene						
quota metà del costo complessivo stimato equo per sanare le difformità riscontrate						850,00
Valore Lotto 1 al netto delle detrazioni						64.468,94
LOTTO 2						
via San Pelagio n. 15 Comune di Due Carrare (PD) Appartamento al piano terra con zona porticata e annesso compresa quota indivisa dell'area esterna e del fabbricato trifamiliare						
	Zona	Superficie ⁽¹⁾ m ²	Coeff.	Superficie totale ponderata m ²	Valore Unitario €/m ²	Valore Totale €
unità sub.2	appartamento al PT	58,70	0,75	44,02		
	portico	4,20	0,25	1,05		
	sgombero-cantinola	16,40	0,40	6,56		
Totale				51,63	765,00	39.496,95
Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene						5.924,54
quota metà del costo complessivo stimato equo per sanare le difformità riscontrate						850,00
Valore Lotto 2 al netto delle detrazioni						32.922,41

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

Il valore del Lotto 1 arrotondato è pari a 64.500,00 € (sessantaquattromilacinquecento/00 Euro).

Il valore del Lotto 2 arrotondato è pari a 32.900,00 € (trentaduemilanovecento/00 Euro).

È stata inviata entro la scadenza dei termini concessi copia della Perizia con PEC al Legale del creditore procedente e al Custode, e con raccomandata ar1 al debitore (*Allegato 10*).

Si redigono su pagine separate la due Schede Tecniche riassuntive (*Allegati 9*) relative ai due lotti.

Si consegna copia cartacea della Perizia con allegati originali e il CD rom con tutti gli allegati prodotti. Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Li, 10 luglio 2024

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi

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*

ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali

- All. 2 Documentazione fotografica

- All. 3 Atti di provenienza
3A atto di compravendita del 01.10.1951 n. 10602 Rep. notaio G. Todeschini
3B atto di divisione del 12.11.1951 n. 10863 Rep. notaio G. Todeschini
3C atto di compravendita del 09.12.1919 n. 25985 Rep. notaio G. De Ziller

- All. 4 *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia* rilasciato dal Comune di Due Carrare (PD) n. 1803328822 Prot. ANPR del 31.05.2024

- All. 5 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova - n. 123430 Prot. del 06.06.2024

- All. 6 Ispezioni ipotecarie

- All. 7 *Certificato di Destinazione Urbanistica* n. 25/24 rilasciato dal Comune di Due Carrare (PD) Prot. n. 10816 del 20.06.2024

- All. 8 Pratiche edilizie
8A Licenza edilizia n. 284 del 11.12.1972
8B Concessione Edilizia n. 13/81 del 16.03.1981
8C Variante in corso d'opera n. 82/82 del 20.07.1982
8D Abitabilità n. 82/82 rilasciata in data 27.07.1982
8E Concessione Edilizia n. 109/82 in data 16.11.1982
8F Concessione Edilizia in sanatoria n. 59 Pratica n. 132/86 in data 14.03.1997

- All. 9 Schede tecniche riassuntive
9A Scheda tecnica riassuntiva Lotto 1
9B Scheda tecnica riassuntiva Lotto 2

- All. 10 Ricevute invio copia della Perizia con PEC al Legale del creditore procedente e al Custode, e con raccomandata ar1 al debitore