TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

* * * * * * * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 283-2025

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

- [redacted]

Rappresentata dallo studio legale Avv.to Daniela Clapiz di Padova

DEBITORI:

- [redacted]

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota pari a 1/1 di diritto di proprietà.

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Padova (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 117, part. n. 91, sub. 10, cat. A/4, consistenza 3,0 vani

Lo scrivente stimatore precisa quanto ha rilevato nell'atto di provenienza e nell'atto di provenienza precedente:

-Nell'allegato n. 22 che rappresenta l'Atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Martucci il 07.10.2011, l'art. secondo riporta:

"Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultante dalla legge, dello stato dei luoghi, dal possesso dei titoli di provenienza indicato in proseguo.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

Per la disciplina e la regolamentazione delle parti comuni si richiama all'atto per notaio Armando Crivellari del 27 dicembre 1984 Repertorio 553.106 registrato a Padova il 15 gennaio 1985 al numero 647 A.P . ed ivi trascritto il 21 gennaio 1985 ai nn1554 /1157 . "

-Nell'allegato n. 23 che rappresenta l'Atto di compravendita redatto dal notaio Armando Crivellari del 27.12.1984, nell'art. 1 si evince che:

"come da Concessione Edilizia dal 13 novembre 1984 n. 579/84; **con diritto di parcheggio su cortile comune e per quanto riguarda la venditrice sull'area scoperta prospiciente, le finestre della unità compravenduta, dalla parte dell'ingresso.**

Tra i confini: Ovest e Sud scoperto condominiale, Nord[redacted]

Vengono inoltre compravendute in quota proporzionale, le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., con l'area coperta e scoperta."

Lo scrivente stimatore precisa inoltre che:

-per l'immobile oggetto di stima, al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, non esite né un Elaborato planimetrico dell'edificio e neppure un Elenco subalterni;

-inoltre da informazioni assunte dall'amministratore condominiale, per l'edificio non esiste tra i condomini alcun accordo in merito l'uso del cortile come parcheggio.

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 283-2025 promossa da:

[redacted] contro [redacted]

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

-Esame del fascicolo degli Atti;

-Visure all'Agenzia del Territorio;

-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

-Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD);

-Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell'incarico;

-Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona;

-Acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, in un recente passato.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Padova (PD) in via Istituto Tecnico d'Agraria, n. 33/int.1 nel quartiere di Brusegana.

Nello specifico l'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale e rappresenta un appartamento che si sviluppa tutto al piano terra.

L'unità immobiliare NON ha garage, ma da quanto riportato dal vecchio atto di provenienza (all. n. 23) risulta che; ha diritto di parcheggio su cortile comune e precisamente sull'area scoperta prospiciente le finestre dalla parte dell'ingresso.

L'ingresso all'unità oggetto di stima, avviene da Via istituto Tecnico d'Agraria, n. 33 per mezzo di un accesso indipendente.

L'immobile viene utilizzato come abitazione e secondo le planimetrie di progetto e catastali è composto da:

Piano terra: in cui vi è un ingresso con corridoio, in cui si affacciano, una camera da letto, una cucina, un bagno cieco ed un ripostiglio.

Esternamente a lato della porta d'ingresso, vi è una piccola stanza centrale termica, in cui sono alloggiati anche i contatori di altre unità.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare comprensivo delle murature perimetrali è pari a circa 49,01 mq, con altezze dei locali che variano da circa H=2.95 a 2.96 mt.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-caldaia interna in cucina;

-i serramenti esterni sono con vetrocamera con avvolgibili oltre ad inferriate esterne;

-i serramenti interni sono dell'epoca di costruzione;

-tutti i pavimenti sono in piastrelle dell'epoca.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

Ad ogni modo tutte le finiture sono dell'epoca di costruzione, pertanto l'immobile ha necessità di un intervento di ristrutturazione e ammodernamento, anche per quanto riguarda tutta l'impiantistica.

Lo stimatore precisa, che l'immobile era pieno di cose e mobilio, pertanto non è stato possibile verificare al meglio tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti criticità/difformità:

a) Nello stato di fatto diversamente dalle planimetrie di progetto e catastali, non è presente il muro che divide il ripostiglio dal corridoio;
b) da informazioni assunte in loco, in cucina vi è una vecchia infiltrazione dal tubo del piano superiore
c) da informazioni assunte in loco, in bagno vi è una vecchia infiltrazione dovuta ad infiltrazione del piano superiore
d) nella piccola stanza centrale termica accessibile solo esternamente, vi sono i contatori anche di altri condomini;
e) passaggio promiscuo del cortile comune, soprattutto promiscuità di vedute riguardo alla finestra della cucina posta al piano terra che si affaccia su cortile comune.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[redacted]	[redacted]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		117	91	10	2	A/4	5	3 vani	Tot. 47 mq Tot. Escluse aree scop. 47 mq	€ 255,65

Indirizzo: Via Istituto Tecnico d'Agraria

L'edificio plurifamiliare insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	117	91	Ente Urbano	00 05 60

(si vedano allegati n. 1-4)

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

CONFINI:

La part n. 91 sub. 10 (appartamento); confina a Nord con altra unità di terzi, a Est con altra unità di terzi a Sud e a Ovest pareti perimetrali esterne.
Al piano superiore vi è altra unità di terzi.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi del bene immobile, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con lo stato di fatto, tranne le difformità riguardo al punto a) del paragrafo difformità/criticità.

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore ha rilevato che l'immobile pignorato, era OCCUPATO dal signor esecutato.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per l'immobile in oggetto, nell'atto di provenienza e nella relazione notarile risulta che:

- l'esecutato ha acquistato l'immobile con atto del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513, dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

La nota di trascrizione del pignoramento riporta che l'esecutato è proprietario dell'immobile per quota di 1/1 di proprietà.

Dall'Estratto per Riassunto di Matrimonio dell'esecutato risulta che lo stesso si è sposato il 13.07.1985, poi con provvedimento del 27.04.2017 del Tribunale di Padova si è omologata la separazione consensuale ed infine con atto del 09.02.2021 davanti all'ufficiale di Stato Civile del Comune di Brugine, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [redacted] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 29.08.2026, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

***37453-23289 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513-17705 [redacted] acquistò in regime di separazione dei beni, la quota di 1/1 di proprietà dai signori [redacted] che vendettero ognuno per quota di ½ il seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

Trascrizione (accettazione tacita dell'erdeitò dei precedenti proprietari)

***37454-23290 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88513-17705 accettazione tacita eredità a causa di morte a favore di [redacted] ognuno per quota di ½ contro [redacted] per il seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Iscrizione

***37455-7823 del 12.10.2011** in cui con atto notarile del notaio Carlo Martucci del 07.10.2011 rep. 88514-17706 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Credito Ipotecario Veneto Banca contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà del seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Sez. C, Foglio n. 2, part. n. 418, sub. 10.

Corrispondente alle attuali coordinate catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trascrizione (pignoramento)

***44222-30713 del 12.11.2025** in cui con atto giudiziario del 20.10.2025 rep. 6720-2025 si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contr[redacted] per la quota di 1/1 di proprietà del seguente immobile:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Padova (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 117, part. n. 91, sub. 10.

(si vedano allegati n. 15-21)

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Per l'immobile oggetto di pignoramento presso l'ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

-Concessione Edilizia reg. n. 579/84 prot. n. 25956-84 in cui il Comune di Padova concede in data 13.11.1984, a [redacted], il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale (laboratorio odontoiatrico) di un appartamento al piano terra (in assenza di opere);

-in seguito con prot. n. 8319 del 14.08.1985 [redacted] chiede che la Concessione venga trasferita a suo nome ed il Sindaco lo dispone il 06.09.1985;

-in data 04.04.1986 con n. reg. 235/1985 e prot n. 53068-1985 il Comune di Padova Autorizza l'Abitabilità/Agibilità, all'ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico;

-Con comunicazione del 12.01.2011 la signora [redacted] comunica al Comune di Padova il Cambio di Destinazione d'uso da Laboratorio ad Abitazione, in cui si indicano le vecchie coordinate catastali, corrispondenti all'immobile oggetto di pignoramento.

Lo stimatore precisa che il certificato di agibilità/abitabilità acquisito in 04.04.1986 riguarda l'unità immobiliare quando ancora era a destinazione ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico.

Pertanto attualmente per l'unità immobiliare in oggetto con destinazione d'uso abitativo, NON vi è certificato di Agibilità/Abitabilità.

(si vedano allegati n. 10-13)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Padova (PD) Certifica che:

- che l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 117 MAPPALE 91:**

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

• ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente. Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 15/12/2025, esecutiva, è stata adottata la variante n. 82 al Piano degli Interventi vigente, che ha modificato gli articoli 2, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 e l'Allegato A delle Norme Tecniche Operative.

L'adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia così come previste dall'art. 29 della LRV 11/2004.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

• CENTRI ABITATI;

• COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;

• AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T. L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

3) * sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

• AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (P2);

• AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2). Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(vedasi allegato n. 14)

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato dagli atti, risulta essere per quota di proprietà pari a 1/1 del signor esecutato [redacted] in regime di separazione dei beni.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente stimatore durante il sopralluogo, per l'unità immobiliare non si sono osservate evidenti opere abusive.

Lo scrivente stimatore precisa però che l'autorizzazione all'Agibilità/Abitabilità del 04.04.1986 è riferito all'immobile descritto come ufficio, ad uso artigianale laboratorio odontoiatrico, pertanto l'attuale immobile ad uso abitazione è privo del certificato di Agibilità/Abitabilità per la sua destinazione attuale.

Inoltre dagli atti di compravendita precedenti si evince che:

-nell'allegato n.22 atto del notaio Martucci del 07.10.2011, viene scritto che per l'immobile è stato redatto il certificato energetico, ma NON è stato indicato la Classe energetica;

-nell'allegato n. 23 atto del notaio Armando Crivellari del 27.12.1984 all'art. 10, viene scritto che l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e privo di impianto di riscaldamento.

Infine dalle pratiche edilizie, ottenute dall'ufficio accesso agli atti dallo scrivente stimatore, non si è acquista alcuna documentazione riguardanti gli impianti.

Quindi, considerando che l'immobile ha necessità di interventi di ristrutturazione e di manutenzione, specialmente per quanto riguarda tutta l'impiantistica, il futuro acquirente dovrà provvedere ad ogni intervento edilizio necessario, utile ad acquisire il certificato di Agibilità in base alle normative vigenti.

i)l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche idi P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, per l'immobile oggetto di stima vi sono le seguenti spese:

-importo di spese di gestione e di manutenzione annua € 580,00;

-non vi sono spese straordinarie deliberate;

-le spese non pagate negli ultimi due anni sono di € 574,66 di cui € 138,64 riferite all'anno 2025;

-Non vi sono eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

-del suo stato d'uso, compresi i punti b) e C) del paragrafo difformità/criticità;

-della necessità di verificare la funzionalità e la regolarità di tutta l'impiantistica;

-considerando inoltre anche la presenza di una copertura per un edificio plurifamiliare.

Inoltre nella valutazione a mq, lo stimatore ha tenuto conto che l'immobile per la sua destinazione attuale (ad uso abitativo) è privo di certificato di agibilità/abitabilità.

Infine si sono considerati i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2°semestre del 2025 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra abitazione	Circa 49,01 mq	1,00	Circa 49,01 mq
Mq Commerciali risultano			**49,01 mq**

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente stimatore, la stima dell'immobile risulta; 49,01 mq x 1.500,00 € /mq = € 73.515,00

Arrotondato a € 73.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando lo stato attuale dell'unità immobiliare, lo scrivente stimatore, ha effettuato degli adeguamenti di stima, detraendo:

-le spese condominiali non pagate;

-calcolando delle decurtazioni forfettarie riguardo al punto a) del paragrafo crìticità/difformità, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili;

-calcolando delle decurtazioni forfettarie, in base alle criticità di promiscuità elencate ai punti d) ed e) del paragrafo crìticità/difformità.

Pertanto in base alla seguente tabella:

Riguardo alle spese condominiali non pagate, lo stimatore detrae la somma di	-€ 574,66
Riguardo alle spese per la regolarizzazione/ripristino delle difformità elencate al punto a), lo stimatore decurta una somma forfettaria pari al 5%	-€ 3.675,00
Riguardo alle promiscuità dell'unità immobiliare elencate ai punti d) ed e), lo stimatore decurta una somma forfettaria pari al 10%	-€ 7.350,00

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 61.900,34 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 61.900,34	-€ 9.285,05

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

€ 52.500,00

Padova, 12.09.2026 Lo stimatore arch. Christian Zampollo

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558

ELENCO ALLEGATI

Allegati n. 1-4 visure catasto fabbricati e planimetrie catastali

Allegati n 5-13; Pratiche edilizie

Allegato n 14; Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegati n. 15-21: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato n. 22: ultimo Atto di provenienza

Allegato n. 23-24: precedenti Atti di provenienza

Allegato: Estratto per Riassunto di Matrimonio.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4da558