

N. 268/2025 R. Es.

G.E. dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

domicilio presso:

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

siti a

PIOVE DI SACCO (PD) Appartamento Via Della Pace n. 4

Premesse

Il G.E. dott.ssa Paola Rossi, ha nominato in data 07/03/2025 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà il sottoscritto Geometra **ANDREA**

GIULIANI, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e depositato **giuramento** telematico in data **06/11/2026**. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **appartamento a PIOVE DI SACCO (PD)** al piano terra (rialzato) con cortile esclusivo e garage, **Via Della Pace n. 4**, zona urbanizzata (Piovega) del paese con discreti servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale e carraio, accedendo dalla via principale.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed è così suddiviso:

APPARTAMENTO: (piano terra - h. 2.70 mt) ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, wc non finestrato, due camere con pogggiolo, bagno e cortile esclusivo.

Inoltre è abbinato un **garage** di circa 25 mq al piano seminterrato (h. 2,50 mt).

Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio intermedio in latero cemento, copertura con struttura latero-cemento e tetto a falde, facciate intonacate e tinteggiate. Le strutture risalgono all'epoca di costruzione (2000).

Finiture: pavimenti e rivestimenti in legno e ceramica. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in legno. Le finiture sono in discreto stato.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente.

Risale all'epoca di costruzione (2000).

L'immobile si trova quindi complessivamente in sufficienti condizioni d'uso.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di PIOVE DI SACCO (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	1	503	8			C/6	1	24m ²	Totale: 25 m ²	Euro 45,86
	1	503 503	18 29			A/3	2	4,0 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte*: 75 m ²	Euro 361,52 Lire 700.000

Intestato a:

N.C.T. Comune di LOREGGIA (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLAS	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca
1	503		-	ENTE URBANO	11 49

(area su cui sono state costruite le unità succitate)

Confini: nord con partic. n. 502, 717 e 786, est con partic. 699 e 717, sud ed ovest con via Della

Pace.

B) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'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.

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'istanza di vendita. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. Le **planimetrie catastali sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

C) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di 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 e 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, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero.

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto compravendita del 10/04/2006 Pubblico ufficiale MAZZARI LAURA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 2735 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11386.1/2006 Reparto PI di PADOVA in atti dal 19/04/2006.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le 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 da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Debito dell'esecutato nei confronti del condominio " " pari a € 7.936,72.

E) 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 risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel. 049/8209003 cell. 348/5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O - P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile - Tribunale di Padova

- rp 29445 rg 42426 del 31/10/2025 contro l'esecutato, **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 268 del 16/10/2025 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Padova C.F. 800 248 20286. Unità negoziale 1. Pieve di Sacco, NCEU fgl. 1 p.la 503 sub. 18 e sub 29 graffati, Via Della Pace, cat. A/3, Pieve di Sacco, NCEU fgl. 1 p.la 503 sub. 8, Via Della Pace, cat. C/6. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena

proprietà;

- rp 5065 rg 20792 del 18/04/2006 contro l'esecutato, **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di **mutuo fondiario**, atto pubblico notarile numero 2736/1638 del 10/04/2006 notaio Mazzari Laura di Padova C.F. MZZLRA72S63G224V importo totale 272.000,00 Euro, importo capitale 160.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,34% durata anni 30. Unità negoziale 1. Pieve di Sacco NCEU fgl. 1 p.la 503 sub. 18 e sub 29 graffati, Via della Pace, cat. A/3, Pieve di Sacco NCEU fgl. 1 p.la 503 sub. 8, Via della Pace, cat. C/6. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

F) 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

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di **PIOVE DI SACCO** (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- **C.E.** in data 2 agosto 1996 n. 805/1995;
- **Variante** in data 11 maggio 1999 n. 679/1998;
- **Abitabilità** in data 5 dicembre 2000.

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 è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi.

H) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi non ho rilevato difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo).

I) 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 condominiali 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini 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 di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Appartamento p. T (h. 2,70 m) mq 75,00 x coeff. 100% = mq 75,00

Poggioli p. T (h. - m) mq 12,00 x coeff. 30% = mq 4,00

Cortile esclusivo p. T (h. - m) mq 18,00 x coeff. 25% = mq 5,00 arr.

Garage p. S1 (h. 2,50 m) mq 25,00 x coeff. 50% = mq 13,00 arr.

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 97,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione

dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **PIOVE DI SACCO**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 900,00 (novecento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 90.000,00 (arr.).

Valore finale arrotondato degli immobili: € 90.000,00

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

Padova, 20 Marzo 2026

In fede

Geom. Andrea Giuliani



Allegati – LOTTO 01:

- 1) visure catastali fabbricati e terreni;
- 2) planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;
- 3) atto di provenienza;
- 4) documentazione accesso atti edilizi-amministrativi (ultimo stato legittimato);
- 5) debito condominio (mail amministratore);
- 6) documentazione fotografica;
- 7) ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);
- 8) prospetto riepilogativo.