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

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA SILVIA SEGALINA

Esecuzione Immobiliare n. 265 / 2025 R.G.

promossa da

con l'avv.

contro

con l'avv. /

e

con l'avv. /

Custode nominato: dott.ssa Stefania Pedrotta

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA



Comune di Cadoneghe (PD), via Daniele Manin n. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

La sottoscritta arch. Claudia Zacchi, , 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 26.11.2025. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in modalità telematica il 27.11.2025, 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 26.11.2025 il decreto con la nomina datato 26.11.2025;
- A prestare giuramento in modalità telematica in data 27.11.2025 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 27.11.2025 PEC al custode nominato e al difensore, comunicazione di accettazione dell'incarico e dei propri riferimenti;
- A mantenere contatti con custode;
- 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 21.12.2025 e 22.01.2026 visure catastali online tramite la piattaforma *Sister*, servizio telematico dell'*Agenzia delle Entrate* (*Allegato 1*);
- A inviare in data 07.01.2026 PEC ai difensori e p.c. al custode per comunicare formalmente la data 09.01.2026 del sopralluogo;
- A effettuare in data 09.01.2026 alle ore 12:00 il sopralluogo durante il quale è stato redatto apposito Verbale (*Allegato 2A*), sono stati svolti rilievi fotografici (*Allegato 2B*) e metrici a campione;
- A ricevere in data 13.01.2026 PEC dall'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – U.T.* di Padova, con allegata la comunicazione n. 7422 Prot. registro ufficiale del 13.01.2026 (*Allegato 3*) 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 07.01.2026;
- A ricevere in data 11.02.2026 due mail dall'amministratore dott. specifiche riguardo al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominio e alla situazione contabile, a seguito della richiesta effettuata in data 14.01.2026 sia telefonicamente sia con mail, allegando il "*Riparto a preventivo lavori facciata*" (*Allegato 8*) e a ricontattarlo in data 12.06.2026 prima della consegna della Perizia per ricevere aggiornamenti;

- A ricevere in data 14.01.2026 dall'ufficio competente del Comune di Cadoneghe (PD) il *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia* (*Allegato 4*) di ciascun comproprietario, richiesto in data 12.01.2026;
- A effettuare in data 22.01.2026 e 22.02.2026 ispezioni ipotecarie online tramite la piattaforma *Sister*, servizio telematico dell'*Agenzia delle Entrate* (*Allegato 5*);
- A ricevere in data 17.02.2026 PEC con allegato il CDU n. 08-2026-CDU del 17.02.2026, rilasciato dal Comune di Cadoneghe (PD), Settore 5 Urbanistica, Edilizia Privata e Commercio, Pratica n. 2026/005-CDU, che consta di due facciate (*Allegato 6*), richiesto in data 28.01.2026;
- A ricevere in data 14.05.2026 sei PEC con allegate le pratiche edilizie - accesso atti presso il Comune di Cadoneghe (PD) a seguito della richiesta inoltrata in data 28.01.2026 e in data 18.05.2026 una mail per integrazioni richieste a seguito di verifiche (*Allegati 7*);
- A verificarne la regolarità edilizia;
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 15.06.2026 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere in data 16.06.2026 riscontro;
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della *Perizia di stima* e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, comprese la *Scheda tecnica riassuntiva* (*Allegato 9*);
- A inviare in data 15.05.2026, entro il termine concesso 05.01.2026, copia della *Perizia di stima* con PEC al Custode nominato e al difensore della creditrice e con ar1 ai debitori (*Allegato 10*);
- A effettuare in data 25.06.2026 deposito telematico presso il Tribunale di Padova della *Perizia di stima* con gli allegati entro il termine concesso;
- A depositare copia cartacea (c.d. di cortesia) comprensiva degli allegati e un CD rom contenente tutti gli allegati, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova entro il termine concesso.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, dopo aver effettuato il sopralluogo, ha comunicato alla sottoscritta con mail inviata in data 30.12.2025 i recapiti dei due proprietari e del loro avvocato di fiducia, avv.

È stato effettuato il **sopralluogo in data 09.01.2026 dalle ore 12.00** in Comune di Cadoneghe (PD) via Daniele Manin n. 10, int. 1, alla costante presenza della proprietaria

durante il quale è stato ispezionato il compendio, redatto il *Verbale di sopralluogo* (*Allegato 2A*), sono stati effettuati rilievi metrici a campione e fotografici (*Allegato 2B*).

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel **Comune di Cadoneghe (PD), via Daniele Manin n. 10, int. 1** ed è costituito da porzioni del complesso immobiliare edificato nel 1968-1969, denominato "*Condominio Brenta*".

Il complesso condominiale è eretto sull'area distinta al C.T., Foglio **8**, Mappale **2624**, E.U. di 843 m² catastali.

Il compendio periziato è costituito da:

- un **appartamento al piano primo (Sub. 3)**, rispetto al piano strada di P.le Castagnara, di superficie commerciale 114 m² c. (esclusa la terrazza e i poggioli), costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, due ripostigli, una terrazza e due poggioli;
- un **garage al piano seminterrato (Sub. 13)**, rispetto al piano strada di P.le Castagnara, il secondo a destra dello spazio comune, di superficie commerciale 15 m² c.

È compresa *"la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, così come previsto per legge, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., per destinazione, dal titolo di provenienza e dal regolamento di condominio, qualora esistente"* come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato nell'atto di compravendita del 29.03.2023 nn. 44047 Rep. / 18311 Racc.

(*Allegati 5*).

Il compendio risulta così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Cadoneghe** (PD) (cod. B345), **Foglio 8**:

- l'**appartamento: Part. 2624/3** (deriva per variazione identificativo allineamento mappe n. 15452.2/2007 del 10.05.2007 dalla Part. **1036/3** stesso Foglio 8) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 118 m² e superficie escluse aree scoperte 109 m², Rendita Euro 511,29, Indirizzo via Daniele Manin n. 10, piano 1;
- il **garage**: **Part. 2624/13** (deriva per variazione identificativo - allineamento mappe n.15462.12/2007 del 10.05.2007 dalla Part. **1036/13** stesso Foglio 8) Categoria C/6, Classe U, Consistenza 14 m², Sup. catastale totale 14 m², Rendita Euro 21,69. Indirizzo Piazzale Castagnara n. 37, piano S1.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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

- **La zona**, frazione di *Castagnara*, è un'area prettamente residenziale del Comune di Cadoneghe (PD), densamente popolata e comoda a tutti i sevizi principali.
Il compendio dista circa 1,2 km dal municipio, circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Vigodarzere, a circa 1,6 km dal capolinea nord del tram e circa 4,6 km dal Casello "Padova Ovest" (A4).
Nelle immediate vicinanze del condominio, sono presenti marciapiedi, parcheggi pubblici, aree a verde, fermate del trasporto pubblico e la confluenza del torrente "Muson dei Sassi" con il fiume Brenta, zona caratterizzata da percorsi ciclopedonali.



- **Il fabbricato** denominato *Condominio Brenta* ha destinazione residenziale e commerciale ed è stato ultimato nel 1969. L'edificio è del tipo isolato (indicato sommariamente nell'immagine a lato tratta da GoogleMaps 3D), sorge su un lotto di 843 m² catastali, dei quali circa 255 m² risultano coperti. Il fabbricato è compreso tra via D. Manin, percorsi carrabili e pedonali, e Piazzale Castagnara. Quest'ultimo si trova ad una quota superiore rispetto via D. Manin e per tale motivo, nell'area circostante il condominio, sono stati realizzati muri di contenimento e una larga

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rampa a uso pubblico.



Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra e su un piano sottostrada. L'ingresso pedonale (indicato dalla freccia nella foto a lato) avviene da via D. Manin al civico n. 10, lungo il prospetto nord del fabbricato, al piano primo sottostrada, così definito in riferimento alla quota di Piazzale Castagnara.

Dall'*Elenco immobili fabbricati* n. T69236/2025 Pratica (*Allegato 1*), risulta che al piano sottostrada sono ricavate le **autorimesse** (sei unità categoria C/6), al piano terra le **unità commerciali** con magazzino (due unità categoria C/1 e una unità categoria C/2), e ai piani superiori le sei **unità residenziali** (due unità categoria A/2 per ciascun piano).



Al piano sottostrada sono ricavati l'ingresso comune condominiale, la Centrale Termica e lo spazio di manovra antistante i garage.

L'accesso ai garage interni (indicato sommariamente con la freccia rossa nella foto a lato), dove insiste anche il garage del compendio periziato, avviene da via D. Manin (sebbene l'individuazione catastale riporti Piazzale Castagnara n. 37) tramite un passaggio largo 3,30 m c. posto lungo il prospetto sud del fabbricato, che conduce a uno spazio coperto comune adibito ad area di manovra. Lungo il passaggio carrabile e nell'area di manovra, si rileva la presenza di tombini per il passaggio delle reti e per le fosse biologiche.

I piani superiori sono collegati da un **vano scala dotato di ascensore** il quale, al momento del sopralluogo, non era funzionante.



La scala comune, realizzata con struttura in calcestruzzo armato, presenta un parapetto non a norma e, nel primo tratto, un'altezza interna utile pari a 2,00 m c. L'ingresso condominiale è costituito da una semplice porta vetrata con telaio in alluminio (foto a lato) protetta esternamente da una pensilina in calcestruzzo armato.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro con evidenti segni di ammaloramento quali muffa, scrostamenti e tracce di ruggine.

Sono inoltre visibili le canne fumarie che servono le caldaie posizionate sui balconi dei singoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamenti.

I davanzali sono realizzati con muretto basso e sovrastante ringhiera metallica che non raggiunge l'altezza minima di sicurezza di un metro.

Le chiusure sono ad avvolgibili, c.d. tapparelle, in materiale plastico di colore grigio chiaro.

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

L'edificio è realizzato prevalentemente con struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri e travi), muri di tamponamento in laterizio e solai in laterocemento del tipo "Bausta". Il solaio di copertura è di tipo piano e accessibile, ma non è stato possibile visionarlo nel corso del sopralluogo.

Da una superficiale verifica visiva d'insieme non risultano problemi strutturali.

Il pavimento della zona garage è in battuto di cemento non lisciato.

Gli scarichi non risultano collegati alla fognatura.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Da verificare la regolarità degli impianti.

- **L'appartamento - Part. 2624 Sub. 3** si sviluppa al piano primo rispetto alla quota di Piazzale Castagnara, con accesso dal vano scala comune. L'unità ha tre esposizioni sud - est - nord con affaccio su scoperto condominiale (immagine a lato estratta dalla planimetria catastale – *Allegato 1*).



Sono ricavati un **ingresso - disimpegno** (caratterizzato da un controsoffitto in cartongesso con alloggiati i faretti), un **soggiorno** con accesso ad un'ampia **terrazza** / lastrico solare che funge da copertura al piano sottostante, un **ripostiglio** finestrato con affaccio sulla medesima terrazza, una **cucina** abitabile con **poggiolo**, due **camere** delle quali una con poggiolo e **ripostiglio** cieco utilizzato come cabina armadio, un **bagno** finestrato (dotato di wc, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice) e un **Wc** cieco. Quest'ultimo è privo di impianto di ventilazione meccanica forzata ed è dotato di una finestratura ad angolo alta, prospiciente il bagno principale, e dotato di wc e lavandino.

Lo stato generale di manutenzione si presenta buono. Non è stata rilevata presenza di muffa.

Gli infissi: le porte interne sono a battente e a scorrere, in legno tamburato di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono doppi; quelli interni hanno infisso in legno mentre quelli esterni in alluminio, entrambi senza vetrocamera.

Le finiture: le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati. I pavimenti sono in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elementi ceramici, marmo e legno. Sono presenti rivestimenti nei bagni e nella cucina.
Si segnala nel bagno finestrato, una rottura lineare degli elementi ceramici della pavimentazione.
Gli impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali.
È presente un citofono vicino alla porta di ingresso.
L'impianto termico è di tipo autonomo, costituito da caldaia murale installata sul poggiolo della cucina, non visionata durante il sopralluogo. Il sistema di distribuzione è del tipo tradizionale con radiatori in ghisa.
L'impianto di condizionamento d'aria è costituito da uno split installato nell'ingresso.
I sanitari di entrambi i servizi sono in vetrochina bianca, con le vaschette di raccolta acqua dello scarico da incasso (murate).
L'altezza interna risulta pari a 2,79 m c. ad esclusione del tratto dell'ingresso controsoffittato che è pari a 2,60 m c.
Le superfici interne utili risultano essere: ingresso / disimpegno 15,37 m² c., soggiorno 27,31 m² c., cucina 10,00 m² c., camere 14,81 e 12,38 m² c., ripostigli 4,15 e 3,31 m² c.; bagno 6,13 m² c., Wc 1,01 m² c., poggioli 1,72 e 3,71 m² c., terrazza 32,95 m² c.

- **Il garage – Part. 2624 Sub. 13** (immagine a lato estratta dalla planimetria catastale – *Allegato 1*) si sviluppa al piano sottostrada rispetto alla quota di Piazzale Castagnara.



Il locale ha forma regolare, con una larghezza utile variabile tra circa 2,58 m e 2,93 m per la presenza di pilastri. L'altezza utile interna varia da circa 2,50 m a 2,65 m per la presenza di travi.
La basculante è in lamiera grecata ad apertura manuale che consente un passaggio utile in altezza di 1,85 m c.
Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il garage è dotato di impianto elettrico con punto luce. Si evidenzia che il locale è attraversato da condotte condominiali comuni per le quali si configura l'esistenza di una servitù di passaggio.
La superficie interna utile risulta essere 15,00 m² c.

Si evidenzia che gli impianti del fabbricato e del compendio non sono stati oggetto di verifica da parte della sottoscritta, esulando dall'incarico.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 2624, Qualità Ente Urbano, Superficie (m^2) are 08 ca 43, Partita 1.

Dati derivanti da Tipo mappale n. 365.1/1970 del 17.11.1970 Pratica n. 222925 in atti dal 25.07.2002. Annotazioni di stadio: comprende i Mapp. 125, 129 al Foglio 8, soppressi.

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

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8:

- l'**appartamento: Part. 2624/3** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 118 m^2 e superficie escluse aree scoperte 109 m^2, Rendita Euro 511,29, Indirizzo via Daniele Manin n. 10, piano 1. Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Dati derivanti da Consistenza 6,5 vani e Rendita 553,90 da Diversa distribuzione degli spazi interni n. 14263.1/2023 Pratica PD0014263 del 14.02.2023 in atti dal 15.02.2023.

- *La Situazione attuale deriva* da Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015; dalla **Part. 1036** stesso Foglio 8 e Sub. 3 per Variazione - Modifica identificativo - Allineamento mappe n. 15452.2/2007 del 10.05.2007 Pratica PD0199628; da Istrumento - Atto Pubblico Compravendita n. 4602.1/2000 del 11.11.1999 in atti dal 16.03.2000; da Consistenza 5 e Classe U vani per Variazione - Diversa distribuzione degli spazi interni n. 10200.1/1995 del 30.10.1995 in atti dal 25.11.1999; dall'Impianto meccanografico del 30.06.1987, Partita 1137.

- Il garage **Part. 2624 sub. 13** Categoria C/6, Classe U, Consistenza 14 m^2, Sup. catastale totale 14 m^2, Rendita Euro 21,69, Indirizzo Piazzale Castagnara n. 37, Piano S1.

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

- *La Situazione attuale deriva* da Variazione toponomastica n. 117465.1/2015 del 24.08.2015 Pratica n. PD0170478; da Variazione - G.A.F. Codifica piano incoerenti n. 106664.1/2014 del 25.06.2014 Pratica n. PD0125555; dalla **Part. 1036** stesso Foglio 8 e Sub. 13 per Variazione Modifica identificativo - Allineamento mappe n. 15462.12/2007 del 10.05.2007 Pratica n. PD0199628, Partita 1005593; da Istrumento Atto pubblico - Compravendita n. 4602.1/2000 del 11.11.1999 in atti dal 16.03.2000; dall'Impianto meccanografico del 30.06.1987, Partita 1137.

Le planimetrie catastali presentate in data 14.02.2023 n. PD0014263 (sub. 3) e in data 17.11.1970 n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

T10223 (sub. 13) (*Allegato 1*), ultime in atti, risultano conformi a quanto autorizzato.

Dalle visure catastali svolte, nn. T377132 (Sub.3) e T377424 (Sub. 13) del 22.01.2026 (*Allegato 1*), l'intestazione delle unità immobiliari periziate risulta corretta:

- 1)

Proprietà 1/2 in regime patrimoniale comunione dei beni con

- 2) Proprietà 1/2 in regime patrimoniale comunione dei beni con !

Si precisa che:

- il garage nella visura catastale risulta con indirizzo Piazzale Castagnara n. 36 mentre l'ingresso avviene da via Daniele Manin;
- nell'*Elenco immobili fabbricati* n. T69236/2025 Pratica (*Allegato 1*), già citato, non sono riportate le aree comuni B.C.N.C.;
- dalla ricerca svolta non risulta presente l'*Elaborato planimetrico*.

CONFINI DI PROPRIETÀ

Facendo riferimento all'*Estratto di mappa* Prot. pratica T171083/2025 del 14.11.2025 (Doc.04 in atti), risulta quanto segue:

- L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale Particella **2624** al C.T. Foglio **8** del Comune di Cadoneghe (PD), confina a nord con le Partt. 2388 e 3913, a est con Partt. 3359 e 3950, a sud con Part. 130 e a ovest con Piazzale Castagnara;
- l'appartamento al piano primo è confinante a nord-est-sud con muri perimetrali su area comune, *salvis*;
- il garage al piano primo sottostrada è confinante a nord con vano scala comune e unità commerciale, a sud con unità similare, a ovest con spazio comune di accesso carrabile e area di manovra, *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. Rep. 5822 del 25.10.2025**, riporta i seguenti elementi identificativi catastali dei beni pignorati:

N.C.E.U. del Comune di Cadoneghe, Foglio 8, Mapp.2624:

- sub 3, Via D. Manin n.10, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, piano 1, R.C. € 511,29;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub 13, Piazzale Castagnara n.37, Cat. C/6, cl. U, mq.14, piano S1, R.C. € 21,69

Con ogni accessione e pertinenza.

I dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 11.11.2025 ai nn. 44034 R.G. / 30586 R.P.** (*Allegato in atti*) corrispondono a quelli indicati nell'*Atto di pignoramento immobiliare* 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 22.11.2025** fa riferimento all'atto di precetto notificato, al pignoramento degli immobili e all'iscrizione a ruolo della procedura.

Pertanto *vi è corrispondenza* degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'*Atto di pignoramento immobiliare* 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

Diritto di proprietà piena sui beni immobili siti in Cadoneghe (PD) via Daniele Manin n. 10 int. 1 catastalmente individuati al C.F. di detto Comune al foglio **8**, Part. **2624** subb. **3** e **13**. Precisamente diritto di proprietà di

e

, per la quota di 1/2 indivisa ciascuno e quindi per l'intero.

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

- La piena ed esclusiva proprietà sulle unità immobiliari site in *Cadoneghe (PD) al CF Foglio 8 Partt. 2624/3 e 2624/13*, perviene a . per **Atto di compravendita del 29.03.2023** nn. 44047 Rep. / 18311 Racc. con (*Allegato 5B*) e trascritto a Padova ai nn. 11614 RG / 8207 RP il 31.03.2023 (*Allegato 5A*), da potere di stato civile libero.
- La piena proprietà del compendio sito in *Cadoneghe (PD) al CF Foglio 8 Partt. 2624/3 e 2624/13*, perviene a per **Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili del 06.06.2017** n. 3637/2017 cron. e 1068/17 Rep. Tribunale di Padova - Procedura esecutiva n. 1155/2011, registrato a Padova da A.P.E.P. con sede a Padova, il 21.06.2017 al n. 4962 e ivi trascritto il 10.07.2017 ai nn. 26615 RG / 16919 RP (*Allegato 5A*) da potere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e da potere , per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero.

- La piena proprietà del compendio sito in *Cadoneghe (PD) al CF Foglio 8 Partt. 1036/3 e 1036/13*, perviene a ciascuno in regime patrimoniale separazione dei beni e per la quota di 1/2 indivisa e quindi per l'intero, in forza di **Atto di compravendita del 18.11.2004** n. 33670 Rep. / 9215 Racc. ivi trascritto il 29.11.2004 ai nn. 53641 RG / 30433 RP (*Allegato 5A*) da potere entrambi in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 di proprietà indivisa e quindi per l'intero.

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

STATO DI POSSESSO DEL BENE – VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio risultava arredato al momento del sopralluogo.

I *Certificati contestuali di Residenza, di Stato di famiglia* di ciascun comproprietario, datati 14.01.2026 (*Allegato 4*), certificano che entrambi risultano residenti presso l'immobile esecutato - via D. Manin n. 10 - Interno n. 1 nel Comune di Cadoneghe (PD) e che sono iscritti nella famiglia anagrafica composta dagli stessi e da due minorenni.

Dalla verifica effettuata dall'*Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova*, comunicazione n. 7422 Prot. registro ufficiale del 13.01.2026 (*Allegato 3*) non risulta, a quella data, in essere alcun contratto di locazione/comodato.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

A parere della sottoscritta si deve procedere alla vendita in un **unico lotto** non risultando il compendio divisibile per disposizione, dimensione e tipologia.

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

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

L'*Ufficio di Anagrafe* del Comune di Cadoneghe (PD) ha inviato una mail in data 14.01.2026 che riporta che "*... i Sig.ri . si sono coniugati il*

Non abbiamo altri dati. ..."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto di provenienza del 29.03.2023 n. 44047 Rep. / 18311 Racc. (*Allegato 5B*) è riportato che sono "*coniugati per aver contratto matrimonio in Romania, il cui regime patrimoniale è analogo a quello della comunione legale dei beni di diritto italiano*".

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale.

Il *Condominio Brenta*, c.f. 92003070288 , è amministrato dal dott. con studio in via N. Tommaseo 13, a Padova.

L'amministratore ha comunicato con mail inviate in data 11.02.2026 che:

- l'appartamento periziato ha **112,571 millesimi** e precisamente da 105,669 millesimi attribuiti all'appartamento e da 6,902 millesimi attribuiti al garage;
- non c'è un Regolamento condominiale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite online tramite la piattaforma *Sister* - servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate (*Allegati 5A*), in riferimento al ventennio a partire dalla data del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a carico:

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONE del 11.11.2025 nn. 44034 R.G. / 30586 R.P. - Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili (*Allegato agli Atti*)

Direzione provinciale di Padova – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare.

Atto giudiziario del 25.10.2025, Rep. n. 5822 Ufficiale Giudiziario c.f. 80015080288, sede Padova.

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili.

Richiedente:

Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Cadoneghe (PD), Foglio 8, Partt. 2624/3 e 2624/13.

Soggetto a favore: , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Sezione D: *omissis*.

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE del 31.03.2023 nn. 11615 R.G. / 1846 R.P. - Ipoteca volontaria (*Allegato 5A*)
Ufficio provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Atto del 29.03.2023 n. Rep. 44048/18312

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Capitale € 154.000,00, Totale € 308.000,00, durata 30 anni.
Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Cadoneghe (PD), Foglio 8, Partt. 2624/3 e 2624/13.
Soggetto a favore in qualità di creditore ipotecario:

per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Soggetti contro in qualità di debitori ipotecari: 1)

proprietà per la quota 1/2; 2)

per il diritto di proprietà per la quota 1/2.

Sezione D: *omissis.*

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Riguardo ad ulteriori vincoli opponibili alla procedura, si riporta quanto segue.
L'Atto di compravendita del 29.03.2023 nn. 44047 Rep. / 18311 Racc.
llegato 5B) richiama quanto segue:

*- il garage è gravato da **servitù di passaggio di tubo dell'acqua** a favore dell'appartamento facente parte del medesimo fabbricato* all'epoca *censito al C.F. del Comune di Cadoneghe, foglio 8 (otto), particella 2624 sub 5 - Via Daniele Manin, n. 10, p. 2 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 6 - superficie catastale totale mq. 108 - totale escluse aree scoperte mq. 105 - R.C. Euro 511,29;*

*- tutte le **servitù derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio e dal passaggio di tubazioni e condutture** a servizio dell'intero condominio;*

*- la **servitù di passaggio** di cui all'atto in data 03.06.1965 n. 38180 di rep. (debitamente registrato e trascritto a Padova in data 28.06.1965 ai nn. 7784/6239)* che dalla ricerca svolta, risulta trattarsi di servitù di passaggio pedonale e carraio su porzione di area condominiale e precisamente su una striscia di terreno larga 4,00 m corrente lungo il confine nord dell'attuale mappale 2282, per consentire l'accesso a via D. Manin;

*- la **convenzione** in data 31.03.1969 n. 7808 di rep. (debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29.04.1969 ai nn. 6706/5188) e la convenzione aggiuntiva di cui all'atto in data 29.12.1970 n. 9037 di rep. (debitamente registrata e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritta a Padova in data 09.01.1971 ai nn. 406/352).

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 nel quale insiste il compendio periziato, è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Cadoneghe della **Autorizzazione Edilizia n. 25/1968** rilasciata il 09.05.1968 (*Allegato 7A*) e delle successive varianti **Licenza Edilizia n. 161/1968** del 19.07.1968 (*Allegato 7B*) e **Autorizzazione Edilizia n. 100/1969** del 11.09.1969 (*Allegato 7C*) alle quali è seguito il rilascio della **Autorizzazione alla abitabilità n. 100** in data 13.11.1970 (*Allegato 7D*).

In seguito è stata rilasciata la **Concessione edilizia n. C/221 Pratica U.T. C/1371 del 16.11.1988** per "ampliamento" del fabbricato (*Allegato 7E*) e relativo rilascio della **Autorizzazione di Agibilità in sanatoria prot. 13119/1986 del 16.11.1988** (*Allegato 7F*).

Per l'unità residenziale oggetto della perizia, è stata presentata in data 29.12.2022 una **SCIA in sanatoria, pratica n. 2023/047** (*Allegato 7G*), ID pratica del 31.01.2023.

In particolare:

- Autorizzazione Edilizia n. 25/1968 rilasciata il 09.05.1968 (*Allegato 7A*)

La domanda è stata presentata dal sig. , per "nuova costruzione ad uso abitazione e negozi denominata "Condominio Brenta" ai Mapp.li 125-129 Foglio 8° in via P.le Castagnara. Successivamente è stata autorizzata l'intestazione della licenza edilizia da

- Licenza Edilizia n. 161/1968 del 19.07.1968 (*Allegato 7B*) - Variante al n. 25 / 1968

Rilasciata la Variante al progetto n. 25 rilasciato il 09.05.1968, a seguito della domanda presentata da per "costruzione abitazioni e negozi "Condominio Brenta"" ai Mapp.li nn. 125-129 Foglio 8"

- Autorizzazione Edilizia n. 100/1969 del 11.09.1969 (*Allegato 7C*)

La domanda è stata presentata da per "*Variante ai progetti nr. 25 e 161 del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1968" ed è stata rilasciata in data 11.09.1969.

- Certificato di Abitabilità del 13.11.1970 (*Allegato 7D*)

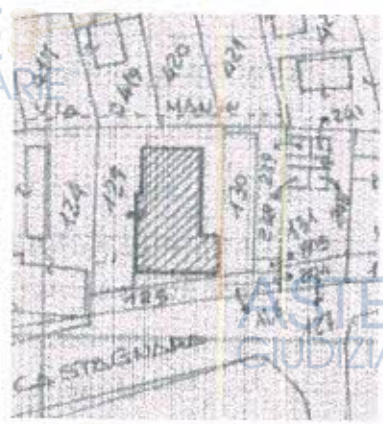
Rilasciato a per la "costruzione della casa urbana non di lusso" sita in Cadoneghe ai Mapp.li 125-129 Foglio 8° in P.le Castagnara, a seguito dei permessi di costruzione n. **25** del 09.05.1968, n. **161** del 16.07.1968 e n. **100** dell'11.09.1969. La richiesta del certificato di abitabilità è stata presentata in data 30.07.1970.

- Concessione edilizia in sanatoria n. C/221, Pratica U.T. C/1371 del 16.11.1988 (*Allegato 7E*)

La domanda di condono edilizio è stata presentata da in data 31.12.1986 per "*ampliamento del fabbricato mediante cambio di destinazione d'uso al piano interrato da residenziale a commerciale, cambio di destinazione d'uso al piano terra da residenziale a commerciale avente una superficie netta di 76,56 m² ed un'altezza netta di 2,78 m, aumento di superficie commerciale per intercalazione di un solaio avente una superficie netta di 60,73 m² ed un'altezza di 2,78 m.*" a seguito della quale è stata rilasciata la C.E. in sanatoria in data 16.11.1988 per l'immobile sito in P.le Castagnara n.37 censito al Fg. 8, Mapp. 125-129. Alla pratica edilizia è stata allegata una unica tavola che riporta una porzione del piano interrato e del piano terra oggetto della presente.

- Autorizzazione di Agibilità in sanatoria prot. 13119 /1986 del 16.11.1988 (*Allegato 7F*)

La domanda di sanatoria è stata presentata da il 31.12.1986 Prot. n. 13119, n. Prog. 0731943809, a seguito della C.E. in sanatoria n. C/221 del 16.11.1988. L'Autorizzazione è stata rilasciata per l'immobile sito in Piazzale Castagnara n. 37, catastalmente individuato al Fg. 8 Mapp. 125 e 129, relativamente alla C.E. in sanatoria n. C/221 del 16.11.1988 (immagine a lato - estratto planim. catastale).



- SCIA in sanatoria, pratica n. 2023/047 (*Allegato 7G*)

ID pratica Domanda presentata da 29.12.2022, recepita in data 31.01.2023, per *S.C.I.A. in sanatoria dell'intervento realizzato, attinente alla mancata realizzazione di una scala interna di collegamento col sottostante livello, variazione d'uso e di alcune partizioni interne, nonché corretta rappresentazione dello stato autorizzato, il tutto facente parte di un'abitazione al piano primo, appartenente al fabbricato denominato "Condominio Brenta"*

Dall'esame della documentazione ricevuta dal Comune di Cadoneghe (PD), risultano:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **modifiche prospettiche e modifiche delle zone comuni interne** rispetto allo stato concessionato che richiedono la presentazione di una pratica in sanatoria da parte del condominio;
- **difformità all'interno dell'appartamento** tra cui:
  - la realizzazione di un divisorio in cartongesso con porta a scorrere che divide il soggiorno per ricavare un'altra stanza;
  - la realizzazione di una copertura fissa con struttura in legno che copre la porzione ovest della terrazza pari a 4,13 x 2,54 m c.;
- **irregolarità nel garage** rispetto allo stato concessionato tra cui la chiusura di una porta interna.
  La pianta catastale n. T10223 del 17.11.1970, ultima in atti, riporta correttamente la chiusura del varco.

Non sono state verificate le distanze dai confini e dai fabbricati. Non è stata verificata la presenza di amianto, di attrezzature interrate (serbatoi, cisterne, etc.) o di eventuali fenomeni di inquinamento che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario/i. Non è stato verificato quanto non è stato riportato esplicitamente nella presente *Perizia di stima*, quali ad esempio, i requisiti acustici passivi, di contenimento energetico, la rispondenza ai requisiti sismici, etc.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU - *Certificato di Destinazione Urbanistica* n. 08-2026-CDU del 17.02.2026, rilasciato dal Comune di Cadoneghe (PD), Settore 5 Urbanistica, Edilizia Privata e Commercio, Pratica n. 2026/005-CDU, che consta di due facciate (*Allegato 6*), certifica che il terreno al N.C.T. Foglio **8**, Part. **2624** è così destinato dal **P.I. vigente:**

- *ZONIZZAZIONE: "B1.1 – residenziale in zona significativa" – art. 26.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Zona Significativa" – artt. 26.3a), 26.3 b)*
- *VINCOLI PAESAGGISTICI: "Corsi d'acqua tutelati" - art. 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; in quota parte "Filare di platani di fregio alla S.R. 307 del Santo" - art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;*
- *FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;*
- *FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: "aree idonee a condizione – FR fascia di rispetto" – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La regolarizzazione delle difformità che interessano i prospetti esterni dovrà coinvolgere tutti i proprietari dell'intero fabbricato. L'onere economico in capo all'unità periziata corrisponderà alla quota parte di sua stretta competenza millesimale; tale spesa rimarrà a carico dell'aggiudicatario, ma non è oggettivamente quantificabile in questa sede.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno del compendio periziato, richiede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con successiva verifica e obbligo di aggiornamento catastale. I costi presunti per tale regolarizzazione comprendono il pagamento della sanzione amministrativa (l'importo minimo è € 516,00), dei diritti di segreteria (€ 100,00 - 150,00 c.), dei diritti per l'aggiornamento catastale e dell'onorario del tecnico incaricato (€ 3.500,00 oltre oneri di legge c.). Comprendono inoltre la demolizione della struttura in legno costruita senza autorizzazione nella terrazza, in quanto costituisce volumetria abusiva e non regolarizzabile (come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cadoneghe (PD) (€ 1.000,00 c.).

Poiché non è possibile quantificare con assoluta certezza i costi per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si ritiene equo determinare una somma forfettaria complessiva pari a **€ 5.300,00**. Tale importo s'intende interamente a carico dell'aggiudicatario e viene pertanto detratto dalla valutazione del bene nella tabella riportata al paragrafo *Stima del valore del lotto*.

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

Il condominio, come già riferito, è amministrato dal dott. Luca Rigato che ha comunicato con mail inviate in data 11.02.2026 e in data 14.06.2026 che:

- l'ascensore condominiale non è funzionante e a breve sarà rimesso in funzione e solo chi parteciperà avrà le chiavi di accesso;
- i contatori del gas sono posizionati nell'ingresso condominiale e si dovrà provvedere o a spostarli dal sottoscala all'esterno o ad installare uno "sfiato di areazione esterna";
- ETRA ha imposto al condominio l'allaccio alle fognature stradali e in attesa dei lavori, fa pagare una penale di circa € 250/230 anno;
- l'acqua è centralizzata e il riparto avviene attualmente in base agli occupanti, quindi è in previsione l'installazione di contatori di derivazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le spese condominiali annue indicative per il compendio periziato si attestano attorno a **850,00 €** per le spese di acqua, luce vano scale, corrente elettrica e spurghi pozzi neri;
- la proprietà del compendio periziato "*non ha mai versato nulla di spese ordinarie*";
- è stata deliberata la sistemazione parziale delle facciate a seguito della caduta di intonaco sul lato strada e l'intervento è costato € 32.197,00 e la proprietà deve versare **€ 3.624,45** già scaduti;
- per le spese ordinarie la proprietà aveva € 1.273,55 insoluti al 31.07.2025, e € 2.112,30 insoluti a giugno 2026;
- non ci sono altre spese straordinarie deliberate.

L'amministratore ha inviato un solo documento e precisamente il "*Riparto a preventivo lavori facciata*" (*Allegato 8*).

A-l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'*Attestato di prestazione energetica degli edifici* cod. identificativo 13937/2023, allegato all'Atto di compravendita del 29.03.2023 nn. 44047 Rep. / 18311 Racc.
(*Allegato 5B*), redatto dal P.I. in data 10.02.2023, valido fino al 10.02.2033, certifica la Prestazione energetica globale in **Classe D**.
Si evidenzia che l'*Attestato di prestazione energetica degli edifici* non ha considerato le difformità eseguite ma ha considerato la presenza del cappotto esterno sui prospetti nord ed est.
È presente un impianto di **riscaldamento di tipo autonomo** costituito da una caldaia murale installata nel poggiolo della cucina, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, ad alimentazione gas naturale di rete.
Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il *Libretto di manutenzione* della caldaia.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dei beni pignorati 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 16.06.2026 e precisamente dal file ricevuto che riporta i prezzi di aggiudicazione di 156 immobili avvenuti dal 2016 all'interno di tutto il Comune di Cadoneghe (PD).

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto unico*, 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 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 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.

LOTTO UNICO
via Daniele Manin / Piazzale Castagnara, Comune di Cadoneghe (PD)
Appartamento al piano primo
e garage al piano primo sottostrada

	Zona	Superficie [1] m²	Coeff.	Sup. totale ponderata m²	Valore Unitario €/m²	Valore Totale €
Unità	appartamento	113,92	1,00	113,92		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale sub. **3**	poggioli	5,43	0,35	1,90		
	terrazza	32,96	0,25	8,24		
Garage sub. **13**		15,00	0,60	9,00		
Totale				133,06	1.260,00	167.655,60
	Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene e per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore					25.148,34
	Spese per la regolarità delle difformità riscontrate nel compendio					5.300,00
	Valore Lotto al netto delle detrazioni					**137.207,26**

(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 Unico arrotondato è pari a 137.000,00 € (centotrentasettemila/00 Euro).

Pertanto risulta:

Lotto Unico valore arrotondato piena proprietà _____ 137.000,00 €

proprietà quota 50%) _____ 68.500,00 €

proprietà quota 50%) _____ 68.500,00 €

È stata inviata, entro il termine concesso, la copia della *Perizia di stima* con PEC al Custode dott.ssa Stefania Pedrotta e al difensore della creditrice, e con raccomandate ar1 ai due debitori (*Allegato 10*).

Si redige su pagine separate la *Scheda Tecnica riassuntiva* (*Allegato 9*).

Si consegna copia cartacea della *Perizia di stima* comprensiva degli allegati che ne fanno parte integrante, e il CD rom con tutti gli allegati prodotti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Si ringrazia della fiducia.

Padova, 25 giugno 2026

Il Perito incaricato

Arch. Claudia Zacchi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Sopralluogo svolto in data 09.01.2026
  - 2A Verbale di sopralluogo
  - 2B Documentazione fotografica
- All. 3 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Padova n. 7422 Prot. registro ufficiale del 13.01.2026
- All. 4 *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia* di ciascun comproprietario
- All. 5 Ispezioni ipotecarie
- All. 6 CDU - *Certificato di Destinazione Urbanistica* n. 08-2026-CDU del 17.02.2026, Pratica n. 2026/005-CDU
- All. 7 Accesso atti - stralci delle copie delle pratiche edilizie ricevute dall'Uff. tecnico del Comune di Cadoneghe
  - 7A Autorizzazione Edilizia n. 25/1968 rilasciata il 09.05.1968
  - 7B Licenza Edilizia n. 161/1968 del 19.07.1968
  - 7C Autorizzazione Edilizia n. 100/1969 del 11.09.1969
  - 7D Autorizzazione alla abitabilità in data 13.11.1970
  - 7E Concessione edilizia n. C/221 Pratica U.T. C/1371 del 16.11.1988
  - 7F Autorizzazione di Agibilità in sanatoria prot. 13119/86 del 16.11.1988
  - 7G SCIA in sanatoria, pratica n. 2023/047 ID pratica del 31.01.2023
- All. 8 "*Riparto a preventivo lavori facciata*"
- All 9 Scheda tecnica riassuntiva del Lotto Unico
- All. 10 Ricevute invio della copia della *Perizia di stima*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009