

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

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

Esecuzione Immobiliare n. 279 / 2020

promossa da

FALLIMENTO

difesa e rappresentata da avv. Matteo Beghin

contro

difesa e rappresentata dall'avv. Francesco Campana

Custode: notaio dott.ssa Nicoletta Spina

Estimatore: arch. Claudia Zacchi

PERIZIA DI STIMA

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. Paola Rossi, con apposito provvedimento del 09.06.2021. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 15.07.2021, 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 ha provveduto:



- A ricevere PEC dal Tribunale di Padova in data 15.07.2021 con il Decreto di nomina di Perito stimatore per l'Esecuzione immobiliare datato 09.06.2021;
- A prestare giuramento in Cancelleria in data 20.07.2021 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione;
- A inviare in data 20.07.2021 PEC agli avvocati del debitore, dei creditori e all'A.P.E.P. che agisce per nome e per conto del Custode nominato, la comunicazione di aver accettato l'incarico con giuramento;
- A mantenere contatti con il dott. Enrico Poletto dell'A.P.E.P.;
- A effettuare in data 21.07.2021 e 27.08.2021 visure catastali (*Allegati 1*) presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova;
- A inviare in data 27.07.2021 PEC agli avvocati e all'A.P.E.P. la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali;
- A effettuare in data 27.08.2021 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova;
- 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 09.09.2021 alle ore 8.30 **sopralluogo in Comune di Padova via Doria n. 11** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e dell'inquilino durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 5*);
- A effettuare in data 09.09.2021 alle ore 14.30 **sopralluogo in Comune di Roana (VI) via Holl** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 6*);
- A ricevere in data 27.09.2021 PEC dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, la verifica di rapporti di locazione o rapporti di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento degli immobili come da istanza inviata con PEC in data 31.08.2021 (*Allegato 6*);
- A effettuare in data 01.10.2021 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegati 2*);
- A effettuare in data 09.10.2021 alle ore 9.00 **I sopralluogo in Comune di Padova via Rudena n. 21** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e del debitore durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotti 1 - 2 - 3 - 4*);
- A contattare telefonicamente in data 14.10.2021 gli uffici preposti del Comune di Roana (VI) per effettuare l'accesso atti e ricevere copia del CdU e a inviare PEC con le richieste allegando la documentazione necessaria;



- A ricevere in data 27.10.2021 la telefonata dall'Ufficio accesso atti del Comune di Padova per la verifica delle pratiche edilizie inerenti i beni siti in via Rudena come da appuntamento preso in data 27.10.2021 dal sito preposto;
- A ricevere in data 28.10.2021 i CdU inerenti i beni siti in via Doria e in via Rudena a Padova come da istanza effettuata con PEC in data 14.10.2021 (*Allegato 4 Lotti 1-2-3-4 e Allegato 4 Lotto 5*);
- A ricevere in data 27.10.2021 dal notaio Nicoletta Spina gli Atti di provenienza nn. 26983/2751 rep. del 18.12.2066 e nn. 27977/3474 rep. del 19.07.2007 richiesti in copia semplice in data 25.10.2021 (*Allegato 5 Lotto 3 e Allegato 5 Lotto 4*);
- A ricevere in data 29.10.2021 dal notaio Guido Martellozzo l'Atto di provenienza n. 29830 rep. richiesto in copia semplice in data 25.10.2021 (*Allegato 5 Lotto 5*);
- A depositare telematicamente in data 02.11.2021 **istanza di proroga** concessa;
- A ricevere in data 08.11.2021 dal notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda l'Atto di provenienza nn. 98400/28973 rep. del 26.10.2007 richiesto in copia semplice in data 25.10.2021 (*Allegato 5 Lotto 2*);
- A ricevere in data 11.11.2021 la telefonata dall'Ufficio accesso atti del Comune di Padova per la verifica delle pratiche edilizie inerenti i beni siti in via Doria;
- A ricevere in data 12.11.2021 la telefonata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI) per fissare l'appuntamento telefonico per l'accesso atti richiesto in data 14.10.2021;
- A effettuare in data 12.11.2021 **II sopralluogo in Comune di Padova via Rudena n. 21** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e del delegato dal debitore durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 3*);
- A ricevere in data 15.11.2021 dall'Ufficio preposto del Comune di Piove di Sacco (PD) l'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio aggiornato del debitore richiesto in data 12.11.2021 (*Allegato 7*);
- A contattare in data 17.11.2021 alla Ditta _____ per ricevere informazioni sulle caldaie installate nel compendio di via Rudena;
- A effettuare in data 17.11.2021 ulteriori visure catastali (*Allegati 1*) presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova;
- A contattare in data 25.11.2021 il responsabile dell'Ufficio Territorio ed Urbanistica del centro storico del Comune di Padova per ricevere copia della Scheda del vincolo “Casa Zigno” (*Allegato 9A Lotti 1-2-3-4*);
- A ricevere in data 25.11.2021 la telefonata dal tecnico dell'Ufficio edilizia residenziale - Unità



territoriale centro storico di Padova per la verifica sulla sanabilità delle difformità riscontrate nell'immobile di via Rudena;

- A ricevere PEC in data 02.12.2021 con allegato il CdU del compendio sito in Comune di Roana (VI) via Holl (*Allegato 4 Lotto 6*);
- A contattare in data 02.12.2021 l'Ufficio edilizia privata, l'Ufficio urbanistica, il Comando di Polizia Locale e l'Ufficio Tributi del Comune di Roana (VI) per risalire al numero civico del compendio sito in via Holl senza esito;
- A ricevere in data 02.12.2021 dall'Ufficio edilizia privata del Comune di Roana (VI) integrazione della documentazione (*Allegato 9 Lotto 6*);
- A effettuare in data 03.12.2021 e in data 15.12.2021 ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegati 2*);
- A effettuare in data 09.12.2021 ulteriori visure catastali presso l'Ufficio preposto del Comune di Padova (*Allegati 1*);
- A ricevere in data 20.12.2021 mail dall'amministratore dott. Dario Politeo del complesso di fabbricati in Padova, via Rudena con allegata la documentazione richiesta (*Allegati 10 Lotti 1-2-3-4*) e a mantenere contatti;
- A depositare telematicamente in data 23.12.2021 seconda **istanza di proroga** concessa;
- A ricevere mail in data 30.12.2021 con le copie di alcune pratiche edilizie - accesso atti n. 2021/12363 - inerenti il compendio sito in via Rudena a Padova richieste in data 27.10.2021 (*Allegati 9 Lotti 1-2-3-4*);
- A richiedere in data 03.01.2021 con PEC integrazione della documentazione ricevuta in data 30.12.2021 inerente l'accesso atti n. 2021/12363 per il compendio sito in via Rudena a Padova;
- A ricevere in data 19.01.2022 dalla Amministrazione Camilla la documentazione richiesta inerente il fabbricato sito in via Doria (*Allegati 10 Lotto 5*) e a mantenere contatti;
- A ricevere mail in data 11.01.2022 con integrazione parziale di alcune delle pratiche edilizie richieste, accesso atti n. 2021/12363, inerenti il compendio sito in via Rudena a Padova, richieste in data 03.01.2022 (*Allegati 9 Lotti 1-2-3-4*) integrati con ulteriore mail ricevuta in data 12.01.2022;
- A ricevere mail in data 12.01.2022 con le copie di alcune delle pratiche edilizie richieste, accesso atti n. 2021/0512834, inerenti il compendio sito in via Doria a Padova richieste in data 27.10.2021 (*Allegati 9 Lotto 5*);
- A ricevere in data 19.02.2022 la copia delle pratiche edilizie mancanti inerenti i beni siti in via Doria a Padova richieste in data 11.11.2021, accesso atti n. 2021/0512834 (*Allegati 9 Lotto 5*);



- A verificare la regolarità edilizia;
- A effettuare in data 25.02.2022 ulteriori ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegati 2*);
- A telefonare in data 14.03.2022 alla Ditta manutentrice dell'ascensore del fabbricato di via Rudena a Padova;
- A presentarsi in data 17.03.2022 presso l'ufficio urbanistica di Padova alle ore 9.00 come da appuntamento preso e a contattare successivamente l'Ufficio Infrastrutture del Comune di Padova per verificare la natura del portico del fabbricato sito in via Rudena a Padova;
- A ricevere in data 22.03.2022 e in data 29.03.2022 la telefonata dall'Ufficio edilizia residenziale - Unità territoriale centro storico per verificare la sanabilità delle difformità riscontrate nel compendio sito in via Rudena a Padova;
- A ricevere in data 24.03.2022 la telefonata dall'Ufficio edilizia residenziale - Unità territoriale esterna al centro storico di Padova per verificare la sanabilità delle difformità riscontrate nel fabbricato sito in via Doria a Padova;
- A effettuare in data 24.03.2022 ulteriore ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio – Direzione provinciale di Padova (*Allegati 2*);
- A effettuare indagini di mercato;
- A inviare in data 26.03.2022 mail ad Astalegale come da quesito per risalire ai valori delle zone dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute e a ricevere il 28.03.2022 due file excel con riportati i prezzi di aggiudicazione di tutte le aste avvenute dal 2014 nei Comuni di Padova (n. 1.682 aste) e Roana (VI) (n. 8 aste);
- A effettuare stesura e riproduzione in formato pdf e/o immagine della Perizia e di tutti gli allegati e a salvarli su CD rom, comprese le 6 Schede tecniche riassuntive (*Allegati 11*);
- A inviare copia della Perizia con PEC ai Legali dei creditori, al legale del debitore e all'A.P.E.P. (*Allegato 12*);
- 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 - 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 state acquisite copie dei titoli di provenienza e di altri documenti ritenuti necessari che si allegano.

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

È stata data comunicazione dell'accettazione dell'incarico avvenuto in data 20.07.2021 con Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari ai Legali dei creditori, del debitore e all'A.P.E.P., Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Padova con sede in via Niccolò Tommaseo n. 78/c che agisce per nome e per conto del Custode nominato, con PEC nella stessa data 20.07.2021. Sono stati intrattenuti contatti con il Dott. Enrico Poletto dell'A.P.E.P. In data 27.07.2021 è stata inviata ai legali con PEC la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali come concordato con il Dott. E. Poletto. Sono stati quindi effettuati:

- in data 09.09.2021 alle ore 8.30 il **sopralluogo in Comune di Padova via Doria n. 11** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e dell'inquilino durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 5*);
- in data 09.09.2021 alle ore 14.30 il **sopralluogo in Comune di Roana (VI) via Holl** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e dell'avvocato del debitore, durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 6*);
- in data 09.10.2021 alle ore 9.00 il **I sopralluogo in Comune di Padova via Rudena n. 21** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e del debitore, durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotti 1-2-3-4*);
- in data 12.11.2021 alle ore 16.30 il **II sopralluogo in Comune di Padova via Rudena n. 21** alla costante presenza del dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. e dell'avvocato del debitore, durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (*Allegato 3 Lotto 3*).



DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni identificati nell'**Atto di pignoramento immobiliare n. 3854 Cron. Tribunale di Padova del 06.11.2020**, nell'**Istanza di vendita datata 09.12.2020**, nella **Trascrizione - Ufficio provinciale di Padova del 24.11.2020 ai nn. 40962 R.G. / 26388 R.P. (Allegato agli atti)** (per il compendio sito a Padova PD) e nella **Trascrizione - Ufficio provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio del 25.11.2020 ai nn. 10872 R.G. / 8066 R.P.** (per il compendio sito in Roana VI) (*Allegato agli atti*), sono i seguenti:

Comune: Padova

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Rudena n.21 piano 2-3 int.2, fg. 127, part. 789, sub. 8, zona cens. 1, catg. A/2, classe 5, vani 11, sup. cat. 233 mq, rend. €3.493,83

Ditta: - nuda proprietà 1/1
- usufrutto 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 9, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 21 mq, sup. cat. 26 mq, rend. €164,85

Ditta: - nuda proprietà 1/1
- usufrutto 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Magazzini e locali di deposito in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 10, zona cens. 1, catg. C/2, classe 8, cons. 4 mq, sup. cat. 6 mq, rend. €24,58

Ditta: - nuda proprietà 1/1
- usufrutto 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 29, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 13 mq, sup. cat. 14 mq, rend. €102,05

Ditta: - nuda proprietà 1/1
- usufrutto 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 30, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 12 mq, sup. cat. 13 mq, rend. €94,20

Ditta: - nuda proprietà 1/1
- usufrutto 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Rudena n.21 piano 1 int. 1 scala A, fg. 127, part. 789, sub. 7, zona cens. 1, catg. A/2, classe 5, cons. 8,5 vani, sup. cat. 176 mq, rend. €2.699,78

Ditta: - proprietà 1/1



Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 26, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 12 mq, sup. cat. 13 mq, rend. €.94,20

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 28, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 16 mq, sup. cat. 17 mq, rend. €.125,60

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano T, fg. 127, part. 789, sub. 32, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 13 mq, sup. cat. 13 mq, rend. €.102,05

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Rudena n.21 piano S1, fg. 127, part. 789, sub. 36, zona cens. 1, catg. C/6, classe 8, cons. 12 mq, sup. cat. 13 mq, rend. €.94,20

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Uffici e studi privati in Via Rudena n.21 piano T-1 int.2, fg. 127, part. 789, sub. 45, zona cens. 1, catg. A/10, classe 3, cons. 5,5 vani, sup. cat. 88 mq, rend. €.3.252,39

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Rudena n.21 piano S1-T int.1, fg. 127, part. 789, sub. 51, zona cens. 1, catg. A/2, classe 4, cons. 4 vani, sup. cat. 131 mq, rend. €.1.084,56

Ditta: – proprietà 1/1

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Andrea Doria n.11 piano T, fg. 185, part. 885, sub. 5, zona cens. 2, catg. C/6, classe 2, cons. 14 mq, sup. cat. 14 mq, rend. €.28,92

Ditta: – proprietà 1000/1000

Comune: Padova

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Andrea Doria n.11 piano T, fg. 185, part. 885, sub. 10, zona cens. 2, catg. C/6, classe 4, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, rend. €.42,61

Ditta: – proprietà 1000/1000

Comune: Padova

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Andrea Doria n.11 piano 2-3, fg. 185, part. 885, sub. 22, zona cens. 2, catg. A/2, classe 3, cons. 6 vani, sup. cat. 115 mq, rend. €.945,12

Ditta: – proprietà 1000/1000

Comune: Roana

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Holl piano T-1-S1, fg. 46, part. 330, sub. 3, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, sup. cat. 172 mq, rend. €.668,81



Ditta: - proprietà 1/1

Comune: Roana

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Holl piano S1, fg. 46, part. 330, sub. 4, catg. C/6, classe 4, cons. 38 mq, sup. cat. 45 mq, rend. €.51,03

Ditta: - proprietà 1/1

DIVISIONE IN LOTTI

Analizzata la composizione e la natura del compendio pignorato, la sottoscritta propone **6 Lotti** per i quali si può procedere alla vendita separata perché trattasi di beni ubicati in luoghi diversi e/o per una maggiore appetibilità e commerciabilità, e precisamente:

- per il compendio in Padova via Rudena n. 21 sono stati individuati quattro Lotti distinti,
- per il compendio in Padova via Doria n. 11 è stato individuato un Lotto unico,
- per il compendio in Roana (VI) via Holl è stato individuato un Lotto unico.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico di ogni singolo Lotto.

Quanto finora riportato è premessa di ciascuna delle sei Relazioni di stima, una per ogni singolo Lotto.

INDICE DELLE RELAZIONI DI STIMA DEI 6 LOTTI

Si riporta l'elenco con descrizione sintetica delle Relazioni di stima redatte riportate all'interno del presente elaborato:

Comune di Padova (PD), via Rudena n. 21	pp. 16-37
nuda proprietà di	

LOTTO 1	pp. 38-57
Nuda proprietà di porzione del complesso residenziale denominato “Residenza S. Chiara”, insistente nel corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, con proprio vano scala e ascensore, posto a ovest, prospiciente via Rudena con ingresso al n. 21 e precisamente dall' appartamento al piano secondo e terzo sottotetto compresi garage, ripostiglio e due posti auto scoperti nel cortile comune, il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. Comune di Padova, Foglio 127, Particella 789:	



-
- **sub. 8**, Zona cens. 1, cat. A/2, Cl. 5, Cons. vani 11, Sup. cat. 233 mq, Rend. € 3.493,83
 - **sub. 9**, Zona cens. 1, cat. C/6, Cl. 8, Cons.21 mq, Sup. cat. 26 mq, Rend. € 164,85
 - **sub. 10**, Zona cens. 1, Cat. C/2, Cl. 8, Cons. 4 mq, Sup. cat. 6 mq, Rend. € 24,58
 - **sub. 29**, Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons.13 mq, Sup. cat. 14 mq, Rend. € 102,05
 - **sub. 30** Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20

piena ed esclusiva proprietà di

LOTTO 2

pp. 58-74

Piena proprietà di porzione del complesso residenziale denominato “Residenza S. Chiara”, insistente nel corpo di fabbrica di tre piani fuori terra ad uso civile abitazione, con proprio vano scala e ascensore, posto a ovest, prospiciente via Rudena con ingresso al n. 21 e precisamente dall'**appartamento al piano primo** compresi **due posti auto** scoperti nel cortile interno comune, il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. Comune di Padova, **Foglio 127, Particella 789**:

- **sub. 7**, Zona cens. 1, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 8,5 vani, Sup. cat. 176 mq, Rend. € 2.699,78
- **sub. 26**, Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20
- **sub. 28**, Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 16 mq, Sup. cat. 17 mq, Rend. € 125,60

LOTTO 3

pp. 75-90

Piena proprietà di porzione del complesso residenziale denominato “Residenza S. Chiara”, insistente nel corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, prospiciente via Rudena con ingresso al n. 21 e precisamente dall'appartamento ad uso abitazione sviluppato sui piani terra e interrato, composto al piano terra da **monolocale** con bagno e disimpegno con scala interna e al piano interrato da un ampio vano con soffitto a volta, disimpegno, Wc e ripostiglio parzialmente sottoscala. Compreso un **posto auto** scoperto al piano terra, il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. Comune di Padova, **Foglio 127, Particella 789**:

- **sub. 32**, Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 102,05
- **sub. 51**, Zona cens. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 4 vani, Sup. cat. 131 mq, Rend. € 1.084,56



LOTTO 4

pp. 91-106

Piena proprietà di porzione del complesso residenziale denominato “Residenza S. Chiara”, insistente nel corpo di fabbrica unifamiliare di due piani fuori terra, con ingresso indipendente dal cortile interno comune da Via Rudena n. 21 con superficie di sedime di circa 52 m², e precisamente della **unità residenziale** ai piani terra e primo, compreso un **posto auto coperto** all'interno della autorimessa comune al piano interrato, il tutto catastalmente censito al N.C.E.U. Comune di Padova, **Foglio 127, Particella 789:**

- **sub. 45**, Zona cens. 1, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Sup. cat. 88 mq, Rend. € 3.252,39
- **sub. 36**, Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20

Comune di Padova (PD), via Andrea Doria n. 11

piena ed esclusiva proprietà di

LOTTO 5

pp. 107-128

Piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale denominato “Condominio Doria” ad uso civile abitazione, costruito nel 1998, con ascensore, sito in Padova, via Andrea Doria n. 11, composto da un **appartamento** al piano secondo e terzo sottotetto con orientamento sud-est, con riscaldamento autonomo, da un **garage** al piano terra e da un **posto auto** scoperto, catastalmente censiti al NCEU del Comune di Padova, **Foglio 185, Particella 885:**

- **sub. 5**, Zona cens. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. 14 mq, Rend. € 28,92
- **sub. 10**, Zona cens. 2, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Sup. cat. 15 mq, Rend. € 42,61
- **sub. 22**, Zona cens. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. cat. 115 mq, Rend. € 945,12

Comune di Roana (VI), via Holl

piena ed esclusiva proprietà di

LOTTO 6

pp. 129-149

Piena proprietà di porzione di testa terra-cielo di fabbricato bifamiliare residenziale del tipo a schiera di due piani fuori terra e un piano interrato, riscaldamento autonomo, con scoperto esclusivo attrezzato, realizzata nel 2000. Sono ricavati nei piani superiori:



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*

ingresso con bussola, ampio soggiorno con caminetto, cucina, due camere, ampio guardaroba, tre bagni, poggiolo; nel piano interrato: ampio vano con caminetto, centrale termica, bagno e ampio garage, catastalmente censiti al N.C.E.U. Comune di Roana (VI), **Foglio 46, Particella 330:**

- **sub. 3** - Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 172 mq, Rend. € 668,81

- **sub. 4** - Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 38 mq, Sup. Cat. 45 mq, Rend. € 51,03



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

La documentazione reperita riporta in ogni Relazione di stima la stessa numerazione seguita dalla lettera del Lotto nel caso in cui faccia riferimento allo specifico Lotto:

- All. 1 Visure catastali
- All. 2 Ispezioni ipotecarie
- All. 3 Documentazione fotografica
- All. 4 CDU - Certificati di Destinazione Urbanistica
- All. 5 Atti di provenienza e altri atti notarili
- All. 6 Agenzia delle Entrate – esito Interrogazione esistenza di contratti registrati
- All. 7 Estratto per riassunto dai registri degli Atti di matrimonio del 15.11.2021
- All. 8 Libretti di impianto
- All. 9 Pratiche edilizie (stralci) e Certificati di abitabilità
- All. 10 Regolamenti condominiali, Tabelle millesimali, Riparti
- All. 11 Schede tecniche riassuntive
- All. 12 Ricevute invio copia della Perizia di stima



RIEPILOGO VALUTAZIONI

Si riporta l'elenco completo delle Relazioni di stima redatte con le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato:

LOTTO 1 - Comune di Padova (PD), via Rudena n. 21	<u>233.150,00 €</u>
Nuda proprietà dei beni al N.C.E.U. Comune di Padova, Foglio 127, Particella 789:	
- sub. 8 , Zona cens. 1, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. vani 11, Sup. cat. 233 mq, Rend. € 3.493,83	
- sub. 9 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 21 mq, Sup. cat. 26 mq, Rend. € 164,85	
- sub. 10 , Zona cens. 1, Cat. C/2, Cl. 8, Cons. 4 mq, Sup. cat. 6 mq, Rend. € 24,58	
- sub. 29 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 13 mq, Sup. cat. 14 mq, Rend. € 102,05	
- sub. 30 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20	
LOTTO 2 - Comune di Padova (PD), via Rudena n. 21	<u>643.000,00 €</u>
Piena proprietà dei beni al N.C.E.U. Comune di Padova, Foglio 127, Particella 789:	
- sub. 7 , Zona cens. 1, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 8,5 vani, Sup. cat. 176 mq, Rend. € 2.699,78	
- sub. 26 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20	
- sub. 28 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 16 mq, Sup. cat. 17 mq, Rend. € 125,60	
LOTTO 3 - Comune di Padova (PD), via Rudena n. 21	<u>244.800,00 €</u>
Piena proprietà dei beni al N.C.E.U. Comune di Padova, Foglio 127, Particella 789:	
- sub. 32 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 13 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 102,05	
- sub. 51 , Zona cens. 1, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 4 vani, Sup. cat. 131 mq, Rend. € 1.084,56	
LOTTO 4 - Comune di Padova (PD), via Rudena n. 21	<u>285.400,00 €</u>
Piena proprietà dei beni al N.C.E.U. Comune di Padova, Foglio 127, Particella 789:	
- sub. 45 , Zona cens. 1, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Sup. cat. 88 mq, Rend. € 3.252,39	
- sub. 36 , Zona cens. 1, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 12 mq, Sup. cat. 13 mq, Rend. € 94,20	



Arch. Claudia Zacchi
Via XX Settembre 20 - 35122 Padova
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

LOTTO 5 - Comune di Padova (PD), via Doria n. 11

158.400,00 €

Piena proprietà dei beni al NCEU del Comune di Padova, **Foglio 185, Particella**

885:

- **sub. 5**, Zona cens. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 mq, Sup. cat. 14 mq, Rend. € 28,92
- **sub. 10**, Zona cens. 2, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Sup. cat. 15 mq, Rend. € 42,61
- **sub. 22**, Zona cens. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. cat. 115 mq, Rend. € 945,12

LOTTO 6 - Comune di Roana (VI), via Holl

277.000,00 €

Piena proprietà dei beni al N.C.E.U. Comune di Roana (VI), **Foglio 46, Particella**

330:

- **sub. 3** - Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 172 mq, Rend. € 668,81
- **sub. 4** - Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 38 mq, Sup. Cat. 45 mq, Rend. € 51,03

È stata inviata copia della Perizia di stima via PEC ai legali dei creditori, al legale del debitore, al Custode nominato e all'A.P.E.P. entro il termine concesso (*Allegato 12*).

Si redigono su pagine separate le **6 Schede Tecniche riassuntive** (*Allegati 11*).

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.

Padova, 30 marzo 2022

Il Perito incaricato
Arch. Claudia Zacchi

