

DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°.637/2018 R.G.

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO [REDACTED]
DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

AGGIORNAMENTO DI RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO – GIURAMENTO – QUESITO

Il sottoscritto Dott. Agr. Marco Zecchin, avente studio professionale in Piove di Sacco (PD), Via Garibaldi, 93, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova col n°.267, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa [REDACTED] con provvedimento del 19/07/19, presentatosi in Cancelleria competente in data 25/07/19, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. la 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;*



c. lo 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;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'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 l suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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;

f. la regolarità edilizia e 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;

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;



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;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese 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;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita,



foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

All'Esperto veniva assegnato un termine per l'espletamento dell'incarico ricevuto, successivamente sospeso e poi prorogato più volte, causa l'avvenuta decadenza dell'atto di conversione e la estrema difficoltà nello rispondere al quesito alla luce dell'incendio che aveva colpito l'immobile.

Con Ordinanza del G.E. del 23/11/25 lo scrivente veniva incaricato di procedere all'aggiornamento della perizia di stima all'esito dell'intervenuta bonifica dell'immobile.



Il termine per il deposito della stima vaniva fissato al 30° giorno prima dell'udienza del 03/03/2026.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE –

- Si sono esaminati i documenti depositati ex Art.567 c.p.c., accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- Sono state effettuate ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornare gli stessi;
- Sono state effettuate ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova – Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardante i suddetti beni;
- Si è effettuato l'accesso all'Ufficio Tecnico Comunale di Padova per accertare la destinazione urbanistica dell'area colpita dalla procedura esecutiva;
- Si è reperito l'atto di provenienza dei beni.
- Si è preso contatto con il custode nominato, [REDACTED], per concordare l'accesso ai beni pignorati;
- Si è eseguito accesso ai beni in data 14/10/19 alla presenza dell'esecutata e della Forza Pubblica, nonché del [REDACTED];
- In tale data si sono ispezionati, per quanto possibile, i luoghi oggetto di perizia per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso dell'Esperto;
- In data 27/11/25 si eseguiva nuovo sopralluogo sull'immobile da stimare, all'esito della intervenuta bonifica dei luoghi;
- Sono state realizzate fotografie dei luoghi ispezionati, allegate alla presente relazione;
- Sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- È stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (come risultano dall'atto di pignoramento) – DIVISIONE IN LOTTI –**

- Comune di Padova – Catasto dei Fabbricati

Foglio 66 – p.c.67 sub 4 – Cat.A/4 – cons.vani 1,5 – Via Trieste, 2 – P.1 (ora Sez.A – Fg-25

Ditta intestata:

[REDACTED], per
la piena proprietà.

Dall'esame degli atti della procedura si ritiene di raggruppare i beni immobili oggetto di presente perizia in un Lotto unico.

LOTTO UNICO

Appartamento al p.1° posto all'interno di fabbricato condominiale.

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà.

DITTA INTESTATA: [REDACTED]

[REDACTED], propr. per 1/1;

UBICAZIONE: Comune di Padova – Via Trieste n.2 – P.1°

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova
– Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali –

Comune di Padova – Catasto Fabbricati

Foglio 66 – p.c.67 sub 4 – Cat.A/2 – cl.4 – cons.vani 1,5 – P.1 – RC.€ 406,71 – Via Trieste
n.2 – P.1 – Abitazione.

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE: Nessuno

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA –

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che gli attuali dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati presso il Catasto dei Fabbricati, non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale, non sono emerse altresì discordanze fra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

OCCUPAZIONE: Il bene non è occupato da alcun soggetto, in quanto dichiarato inagibile in data 29/08/23, causa incendio.

PROVENIENZA –

I beni sono pervenuti al debitore mediante atto di compravendita del [REDACTED] di Padova Rep.29758 del 07/04/1989 registrato a Padova e trascritto a Padova al n.6656/9424 del 10/04/89.

REGOLARITA' EDILIZIE –

A norma e per gli effetti della L.S. 28/02/85 nr. 47 e successive modifiche e integrazioni si è potuto accertare quanto segue.

L'immobile oggetto della presente è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia del Sindaco di Padova del 31/08/1968 n.45423 Prot.Gen.1144 per sopraelevazione e restauro di vecchio fabbricato, e successive Varianti del 27/11/69 N.48876-829 del 28/12/70 n.55820-967.

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 22/3/71 con Prot.61594 di Prot. e N.682 di Reg.

Con provvedimento del Comune di Padova del 29/8/23 Pratica N°.GPE 2023/07031 del 17/08/1923 veniva dichiarata l'inagibilità dell'immobile da stimare, causa incendio verificatosi in data 11/8/23.

Allo stato, non è stato possibile verificare la conformità fra lo stato dei luoghi e legittimità catastali e urbanistiche.

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LA LORO SISTEMAZIONE: Nessuno.

PRESENZA DI ALTRI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI

ESTRANEI: Nessuna.

DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO UNICO –

Lo stato dei luoghi, alla data del nuovo accesso del 27/11/2025, si presentava come mostrano le foto allegate.

Trattasi di appartamento al p.1° di palazzetto condominiale denominato [REDACTED], posto in Comune di Padova, in Via Trieste civ.2, all'angolo con Viale Codalunga nel centro di Padova.

La costruzione, realizzata negli anni '60 e successivamente ampliata e ristrutturata, è costituita da un unico corpo di fabbrica, edificato su tre piani fuori terra, in cui sono presenti 11 unità residenziali ed una unità commerciale al P.T.; lo stabile appare realizzato



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

con fondazioni in c.a., intelaiatura in c.a. con laterocemento e tamponamenti perimetrali e tramezzature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame, posto al P.1° è composto da due vani e da un piano soppalcato, per totali mq.64,00 di superficie.

All'atto del sopralluogo del 27/11/2025, post incendio occorso e post bonifica effettuata, l'abitazione denotava le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti: in cemento sui vani residenziali, e ceramica in bagno e antibagno.
- Rivestimenti: tutte le pareti sono dipinte e intonacate al civile, mentre il bagno ha rivestimento parietale in ceramica.
- Serramenti interni: finestre in legno di noce douglas con vetro semplice, porte interne in legno impiallacciato.
- Serramenti esterni: Portoncino di accesso blindato ad una sola anta.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento: con generatore di calore a gas del tipo a condensazione, e ; sistema di distribuzione interno con termoventilconvettori.
- Impianto idrosanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento, sanitari in vetrochina, rubinetteria in acciaio cromato.

L'incendio verificatosi all'interno di detta unità immobiliare, in data 11/08/2023, ha provocato danni a mobilio, impianti, serramenti, intonaci interni e annerimento delle pareti.

All'atto del sopralluogo del 27/11/25, era stata effettuata la rimozione di tutti i materiali combusti, la decontaminazione delle superfici mediante lavaggio manuale con panni imbevuti di detergente alcalino, la rasatura del soffitto, la tinteggiatura con idropittura incapsulante, la stesura su tutta la pavimentazione di uno specifico prodotto a base di tensioattivi poi asportato per via manuale / con monospazzola.

Le superfici dei pavimenti apparivano coperte con teli in feltro per imbianchino.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente, si è eseguita una approfondita indagine di mercato, condotta nello specifico contesto,



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

provvedendo alla consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei prezzi di aggiudicazione del Tribunale di Padova, dei valori di stima individuati nelle perizie di immobili simili attualmente presenti negli elenchi delle aste giudiziarie del Tribunale di Padova, dei valori di beni posti in vendita da autorevoli agenzie immobiliari della zona interessata.

I valori unitari emersi dalle analisi svolte, riferiti a beni in condizioni conservative e di dimensioni simili, sono ricompresi fra € 2.200,00/mq ed € 3.000,00/mq; lo scrivente ha ritenuto poi di applicare dei coefficienti specifici di riduzione di tali valori medi per tenere conto della inagibilità dell'unità immobiliare e delle attuali condizioni post bonifica dell'appartamento da stimare-

Tenuto conto quindi di consistenza, ubicazione e caratteristiche del lotto, e dell'assenza delle condizioni di abitabilità, si ritiene di poter determinare i seguenti valori da porre a base d'asta:

- Superficie commerciale:

p.1° = mq.64,00

VALUTAZIONE –

- Superficie mq 64,00 x € 2.800,00/mq..... € 179.200,00 -

Nella stima si intende compresa la comproprietà per la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio, a norma dell'Art. 1117 C.C.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA –

TRASCRIZIONI CONTRO

- N. RG 40164 N. RP. 23732 del 31/08/2004. – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova Servizio Territorio;

A favore: _____;

Contro: _____

Titolo: Pignoramento immobiliare Rep. 3311/2004 del 28/01/2004 dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Padova;



DOTT.MARCO ZECCHIN
Agronomo

Beni colpiti: quelli della presente procedura.

- N. RG 49722 N. RP. 31429 – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova Servizio

Territorio:

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Pignoramento immobiliare Rep. 7818 del 20/11/2018 dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Padova;

Beni colpiti: quelli della presente procedura.

ISCRIZIONI CONTRO

- N. RG 14113 N. RP 2581 del 04/05/2016

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà;

Titolo: Ipoteca giudiziale – capitale € 8.318,23 – totale € 20.000,00 – Decreto ingiuntivo Rep. 6354 del 20/07/15 Tribunale di Padova;

Beni colpiti: quelli della presente procedura.

-Tanto si doveva in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Piove di Sacco, li 09/12/2025

L'ESPERTO INCARICATO

(Dott.Agr.Marco Zecchin)



Allegati:

1. Estratto di mappa dei beni;
2. Visura catastale dei beni Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

