

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI**

**Custode: avv. MATTIA GASPARIN**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 255/2023**

- **promossa dal sig.:**

-----

- **contro il sig.:**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN  
VIA G. MARCONI N° 9 IN COMUNE DI PADOVA, QUARTIERE CITTA' GIARDINO.**

**PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI**

**PADOVA, LUGLIO 2024**

## PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

### **A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

#### **Documenti depositati.**

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

#### **Provenienza.**

Mediante atto di donazione in data 24.02.2006, rep. n° 69.473 del notaio Salvatore La Rosa di Padova, trascritto a Padova in data 28.02.2006 ai nn° 10.554/5.826, l'esecutato ha acquistato dalla moglie sig.a Giulia Petterle la piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di pignoramento all'epoca così censiti: N.C.E.U. del Comune di Padova, sezione F, foglio 16, particella 189, subalterni 9-11 (v. all. 1).

#### **Operazioni peritali.**

In data 08.11.2023, previo accordo con il custode avv. Mattia Gasparin ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

#### **Descrizione dei beni.**

Trattasi di un appartamento e un garage facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito in via G. Marconi n° 9 in Comune di Padova, quartiere Città Giardino. Il fabbricato denominato

“Condominio Città Giardino” sorge in una zona residenziale dotata di tutti i servizi, a poca distanza dalla Parrocchia di Sant’Alberto Magno.

Il fabbricato realizzato negli anni ’50 del secolo scorso è edificato su quattro piani fuori terra; al piano terra vi sono le cantine di pertinenza degli appartamenti e i garage, mentre ai piani superiori vi sono sette unità residenziali. La struttura appare essere realizzata in muratura portante con elementi in c.a. e solai in laterocemento; il tetto è a quattro falde con manto di copertura in coppi; le lattonerie sono in lamiera preverniciata; le facciate sono intonacate e tinteggiate; i parapetti dei poggioli sono realizzati in metallo. L’edificio è privo di ascensore.

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale di 760 m<sup>2</sup>; la superficie scoperta è sostanzialmente destinata a percorsi pedonali e carrai nonché a giardino comune. La proprietà sul lato strada è recintata con una muretta con sovrastante ringhiera metallica.

In generale si evidenzia che le parti comuni del fabbricato si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

L’unità residenziale di circa 111 m<sup>2</sup> lordi (h. 2,90 m. circa) si trova al piano primo dell’edificio, è esposta sui lati nord, est e sud, ed è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni e un ripostiglio; sul lato est vi sono due poggioli di circa 3 m<sup>2</sup> ciascuno, mentre sul lato sud vi è un poggiolo di circa 6 m<sup>2</sup>.

Le pavimentazioni dell’ingresso, del disimpegno e del soggiorno sono costituite da un parquet con posa “a correre”, nelle camere vi è un parquet posato a “spina italiana”, mentre nella cucina vi sono delle piastrelle di gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle e sono dotati di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando.

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili e controfinestre in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano installata in cucina e da radiatori in acciaio nei vari locali.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ed idrotermosanitario.

L'abitazione è dotata di una cantina/lavanderia al piano terra di circa 11 m<sup>2</sup> lordi (h. interna circa 2,0 m.) accessibile dal vano scala comune. La cantina/lavanderia è dotata di finestrate e pavimentazione in cls.

Il garage di circa 13 m<sup>2</sup> lordi (h. interna circa 2,0 m.; misure interne circa 4,5 m. x 2,5 m.) situato al piano terra è dotato di portone basculante in lamiera, finestrate e pavimentazione cls..

Gli immobili nel complesso si presentano in discreto stato di manutenzione.

#### **A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.**

Gli immobili pignorati sono così catastalmente censiti (v. all. 3):

N.C.E.U. del Comune di Padova, foglio 124, particella 245:

- subalterno 9, categoria C/6, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, rendita € 79,53;
- subalterno 11, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 m<sup>2</sup>, rendita € 1.500,31;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Padova, foglio 124, particella 245, ente urbano di are 07.60.

Gli immobili sono intestati \_\_\_\_\_ a Padova in data \_\_\_\_\_ f.

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini appartamento: a nord vano scale comune sub. 23 e muri perimetrali, a est muri perimetrali, a sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 10 e vano scale comune sub. 23.

Confini cantina: a nord garage sub. 9, a est muri perimetrali, a sud scoperto comune sub. 23, a ovest unità similare sub. 21 e corridoio comune sub. 23.

Confini garage: a nord scoperto comune sub. 23, a est muri perimetrali, a sud cantina sub. 11, a ovest unità similare sub. 8.

#### **A.b) CORRISPONDENZA.**

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

#### **A.c) STATO DI POSSESSO.**

Le unità immobiliari sono occupate dal sig. \_\_\_\_\_

Firmito \_\_\_\_\_, in forza di un contratto di locazione agevolato della durata di 3 anni, valevole dal 01.01.2019 al 31.12.2021 e prorogabile per ulteriori 2 anni quindi fino al 31.12.2023 (v. all. 4). Il contratto è stato registrato a Padova in data 08.01.2019 al n° 272 serie 3T. Il canone di locazione annuo è stato concordato in € 5.400,00.

Essendo il contratto di locazione scaduto successivamente alla data del pignoramento (08.08.2023), lo stesso non è da considerarsi opponibile alla procedura.

#### **A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

1) L'esecutato al momento dell'acquisto dei beni ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Detto regime risulta immutato alla data del pignoramento.

2) Trascrizione del 07.09.2022 - Reg. Gen. n° 36.944 - Part. n° 24.945:

Domanda giudiziale di "opposizione dei legittimari a donazione" in data 02.08.2022, rep. n° 1.086/840 del notaio Celeste Davide Monteforte di Villafranca Padovana (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 124, particella 245, sub. 9-11;

a favore della sig.a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/2;

a favore della sig.a \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota  
di 1/2;

contro il sig. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di  
1/1.

**A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO  
CANCELLATI.**

Dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova,  
servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione del 31.05.2023 - Reg. Gen. n° 19.849 - Part. n° 14.066:**

Atto di pignoramento in data 30.03.2023, rep. n° 1.713 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di  
Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 124, particella 245, sub. 9-11;

a favore del sig. \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per la quota di  
1/1;

contro il sig. \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per la quota di  
1/1.

**Trascrizione del 30.08.2023 - Reg. Gen. n° 32.310 - Part. n° 23.060:**

Atto di pignoramento in data 08.08.2023, rep. n° 4.505 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di  
Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 124, particella 245, sub. 9-11;

a favore del sig. \_\_\_\_\_ il diritto di proprietà per la quota di  
1/1;

contro: \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di  
1/1.

**ISCRIZIONI:**

**Iscrizione del 31.03.2010 - Reg. Gen. n° 12.185 - Part. n° 2.698:**

Ipoteca derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in data 26.03.2010, rep. n° 2.687/1.203 del notaio Daria Righetto di Padova (capitale € 150.000,00; totale € 300.000,00; durata anni 20), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), sezione F, foglio 16, particella 189, sub. 9-11;

a favore della "Banca Antonveneta S.p.A.", c.f. 04300140284, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di  
1/1.

**Iscrizione del 22.04.2011 - Reg. Gen. n° 15.866 - Part. n° 3.131:**

Ipoteca derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in data 15.04.2011, rep. n° 3.516/1.661 del notaio Daria Righetto di Padova (capitale € 60.000,00; totale € 120.000,00; durata anni 20), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), sezione F, foglio 16, particella 189, sub. 9-11;

a favore della "Banca Antonveneta S.p.A.", c.f. 04300140284, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Iscrizione del 12.07.2022 - Reg. Gen. n° 29.240 - Part. n° 5.803:**

Ipoteca derivante giudiziale derivante da lodo arbitrale in data 23.12.2016, rep. n° 25/2017 del Tribunale di Padova (capitale € 250.000,00; totale € 500.000,00), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 124, particella 245, sub. 9-11;

a favore del sig. \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.**

Da quanto emerso a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Padova, il fabbricato condominiale nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione in data 09.11.1955, reg. n° 1.551, prot. n° 33.097;
- Permesso di Costruzione in variante in data 06.06.1956, reg. n° 2.175, prot. n° 45.763;

Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato in data 08.02.1960, reg. n° 256, prot. n° 16.362 (v. all. 5). Successivamente l'appartamento è stato oggetto della C.I.L.A. in data 21.06.2016, prot. n° 4.079/16, avente ad oggetto delle modifiche interne (v. all. 6), a cui non ha fatto seguito l'aggiornamento della planimetria catastale.

Non ho ritenuto di richiedere alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

**A.g) COMPROPRIETA'.**

Gli immobili sono in piena proprietà dell'esecutato sig. Bonato Ildebrando.

**A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.**

Non sono state rilevate opere abusive. Per l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito delle opere edili realizzate con C.I.L.A. in data 21.06.2016, è da prevedersi una spesa di circa € 600,00.

**A.i) SPESE CONDOMINIALI.**

Da quanto comunicatomi dallo "Studio Tecnico Amministrativo Geometri Tosato" di Padova che si occupa dell'amministrazione del "Condominio Città Giardino":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati sono pari a 153;
- vi sono debiti nei confronti del Condominio, nello specifico € 629,99 per l'annualità 2021/2022 ed € 1.622,70 per l'annualità 2022/2023, per un totale di € 2.252,69;
- non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliari pignorate ammonta a circa € 1.200,00.

**A.J) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale" e in considerazione delle discrete condizioni di manutenzione degli immobili, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 2.200,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m<sup>2</sup> 2.000,00 per il garage.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'appartamento e il garage vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature;
- la cantina/lavanderia viene conteggiata al 50%;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%;

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [111 \text{ m}^2 + (11 \text{ m}^2 \times 0,50\%) + (12 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 = 119,5 \text{ m}^2 \times 2.200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 262.900,00$$

$$V_{\text{garage}} = 13 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 26.000,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 288.900,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per l'aggiornamento della planimetria catastale è da prevedersi una spesa di circa € 600,00 (v. paragrafo A.h);
- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore di stima;
- stato di possesso: gli immobili sono occupati in forza di un contratto di locazione non opponibile alla procedura, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore di stima;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- spese condominiali insolute: risulta esservi un debito nei confronti del "Condominio Città Giardino" pari ad € 2.252,69;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = \text{€ } 288.900,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 2.252,69 = \text{€ } 286.047,31;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto Unico" risulta pari a:

$V_{\text{lotto}} = \text{€ } 286.047,31 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 243.140,21$  arrotondato ad  $\text{€ } 243.000,00$  (Euro ducentoquarantatremila/00)

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anni '50), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio e l'impiantistica in genere, l'unità immobiliare in questione può essere annoverata nella classe energetica più bassa G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

#### **B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATO, AL CREDITORE E AL CUSTODE.**

In data 18.07.2024, ho inviato mediante PEC copia della presente relazione all'avv. Antonio Bertoli legale dell'esecutato \_\_\_\_\_ . Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC anche al legale del creditore procedente avv. Ernesto Chirico e al custode avv. Mattia Gasparin.

Padova, 18 luglio 2024

Il perito  
dott. ing. Marco Mazzei