

**TRIBUNALE di PADOVA**  
**Esecuzione immobiliare n. 165/23**



*Appartamento al p. 1° - Condominio "Mary" - via G. Toaldo, 38 - Padova*

**Giudice - dr.ssa Paola Rossi**

**Esperto del Giudice - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi**





*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*  
*Esperto del Giudice*

## **Esecuzione Immobiliare**

**n. 165/2023**

indice di perizia

**Lotto Unico**

---

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| <b>1)</b>  | premessa                    | pag. 1    |
| <b>2)</b>  | diritto venduto             | pag. 1    |
| <b>3)</b>  | beni pignorati - ubicazione | pag. 1-2  |
| <b>4)</b>  | composizione                | pag. 2    |
| <b>5)</b>  | confini                     | pag. 2    |
| <b>6)</b>  | superfici                   | pag. 2-3  |
| <b>7)</b>  | caratteristiche             | pag. 3    |
| <b>8)</b>  | stato conservativo          | pag. 3-4  |
| <b>9)</b>  | catasto                     | pag. 4    |
| <b>10)</b> | censimento                  | pag. 4    |
| <b>11)</b> | corrispondenza              | pag. 5    |
| <b>12)</b> | provenienza                 | pag. 5    |
| <b>13)</b> | proprietà                   | pag. 5    |
| <b>14)</b> | occupazione                 | pag. 5    |
| <b>15)</b> | pendenza condominiale       | pag. 6    |
| <b>16)</b> | vincoli                     | pag. 6    |
| <b>17)</b> | conformità edilizia         | pag. 6    |
| <b>18)</b> | destinazione urbanistica    | pag. 7    |
| <b>19)</b> | classe energetica           | pag. 7    |
| <b>20)</b> | valore                      | pag. 7-8  |
| <b>21)</b> | diritto usufrutto           | pag. 9-10 |
| <b>22)</b> | gravami                     | pag. 10   |
| <b>---</b> | elenco allegati             | pag. 10   |

Giudice dell'esecuzione dr.ssa Paola Rossi



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19

fuochiarcos@hotmail.com

**TRIBUNALE di PADOVA**  
**ESECUZIONE IMM.RE N. 165/2023**

G.E. - dr.ssa Paola Rossi

**RELAZIONE**  
**(LOTTO UNICO)**

**1) PREMESSA**

Con decreto 09.10.23 il G.E. nominava lo scrivente quale esperto stimatore, incarico a cui seguiva il giuramento.

Il giorno 15.11.2023 veniva eseguito l'accesso ai beni pignorati (*rif.: verbale di accesso del Custode Delegato*).

**2) DIRITTO VENDUTO**

Diritto di usufrutto vitalizio.

**3) BENI PIGNORATI - UBICAZIONE**

**Appartamento** al piano 1° sito in Comune di Padova via Giuseppe Toaldo civ. 38 (*già via della Biscia*), facente parte del Condominio "Mary" di complessive n. 6 (*sei*) unità abitative.

Nel pignoramento ricompreso lo sgombero/cantinola al piano seminterrato di costruzione pertinenziale.

I bene nel suo complesso è inserito in una zona residenziale di vecchia edificazione con difficoltà di parcheggio lungo strada e nelle



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19

fuochiarcos@hotmail.com

aree limitrofe, ricompreso tra via Chiesanuova e via della Biscia, nelle vicinanze della Scuola Materna Statale ed a m. 700 circa dal Cimitero di guerra del Commonwealth, zona comunque sufficientemente asservita da Pubblici Servizi (su via Chiesanuova).

---

#### **4) COMPOSIZIONE**

##### **Appartamento al p. I° (h. m. 3)**

Corridoio di ingresso, cucina con poggiolo verandato, soggiorno con poggiolo, servizi igienici finestrati, camera matrimoniale, cameretta.

##### **Cantinola al p. seminterrato (h. m. 2.10)**

Spazio finestrato di forma rettangolare posto all'interno di costruzione pertinenziale.

---

#### **5) CONFINI**

L'appartamento affaccia per tre lati su scoperto comune, lato nord/ovest con unità similare.

La cantinola (sgombero nella scheda catastale) confina a nord con locale similare, a ovest con corridoio coperto comune.

---

#### **6) SUPERFICI**

Le superfici per appartamento e cantinola sono intese al lordo dei muri perimetrali e per metà quelli di confine, calpestabile per quella relativa ai poggioli.



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcos@hotmail.com

Appartamento = mq. 80 \* poggioli = mq. 6.20 \* cantinola = mq. 6.80

---

### **7) CARATTERISTICHE**

Il condominio "Mary" è di vecchia edificazione (*metà anni '50*) con struttura prevalente in muratura, solai di cemento, copertura in travi "Varese" a due falde, manto in tegole cementizie; al pari la costruzione in aderenza lato est ove sono collocate diverse cantinole e/o sgomberi.

L'appartamento è stato di recente rinnovato nelle finiture; i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc leggero, porte interne tamburate (*a libro per la cucina*), portoncino d'ingresso dell'epoca (*non blindato*), pavimenti in ceramica zona giorno e servizi, in listelli di legno per le camere, rivestimento parietale per bagno e angolo cottura, impianto elettrico a norma (*con termostato ambiente*), impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas in nicchia su poggiolo con termosifoni in ghisa e di arredo servizio principale, split di raffrescamento nel corridoio; pavimento cantinola in battuto di cemento con piccola porta in legno d'epoca.

---

### **8) STATO CONSERVATIVO**

**Discreto** per l'appartamento lo stato di conservazione, **mediocre** per le parti comuni condominiali (*nel vano scala si osservano residuali scrostamenti a seguito infiltrazioni d'acqua provenienti dal lucernaio, mentre*



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcos@hotmail.com

*l'area esterna è sistemata con sufficienza a ghiaio); **pessimo** per la costruzione pertinenziale ove si osserva il degrado su pareti e sul soffitto del corridoio coperto dovuto a ingenti infiltrazioni d'acqua con grondaie e pluviali bucati dalla ruggine.*

---

### **9) CATASTO**

Si elencano i dati identificativi degli immobili pignorati.

#### Censo fabbricati

Comune di Padova

foglio 39 - particella 139

sub. 9 e sub. 22 *graffati*

via della Biscia n. 38 – S1./1 - cat. A/3 - cl. 3 – vani 5,5 – sup. m<sup>2</sup> 80/79 - R.C. €. 596,51

INTESTATI

---

### **10) CENSIMENTO**

Il censimento risulta regolare ad eccezione del fatto che nella scheda catastale dell'appartamento non risulta indicato l'esistente foro finestra che, invero, compare nel progetto edilizio.

---



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcos@hotmail.com**11) CORRISPONDENZA**

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (Appartamento al piano 1° e locale sgombero al piano terra via della Biscia, 38 - NCEU foglio 39 mapp. 139 sub. 9 e sub. 22 (graffati) sono corrispondenti alle attuali risultanze catastali (via della Biscia, 38 è corrispondente a via Toaldo civ. 38).

---

**12) PROVENIENZA****Atto di compravendita 21.06.2018****rep. n. 106210/24633**

notaio dott. \_\_\_\_\_ registrato e trascritto alla  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 05.07.2018  
ai nn

Col citato atto l'odierna esegutata acquista il diritto di usufrutto vitalizio.

---

**13) PROPRIETÀ**

Gli immobili pignorati risultano:

- a) **per la nuda proprietà** (1/1) del sig. \_\_\_\_\_
  - b) **per l'usufrutto vitalizio** (1/1) dell'odierna esegutata.
- 

**14) OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati dall'esegutata.

---



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcoas@hotmail.com

### **15) PENDENZA CONDOMINIALE**

Si riferisce del silenzio dell'amministratore alla formale richiesta dello stimatore 06.12.2023 intesa ad ottenere "***l'eventuale credito vantato dal Condominio e la sussistenza o meno di deliberati lavori ordinari e straordinari***", ciò nonostante i seguenti contatti telefonici con il medesimo

---

### **16) VINCOLI**

Non sussistono vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura.

---

### **17) CONFORMITÀ EDILIZIA**

**La costruzione di cui fa parte l'unità abitativa** è stato eretto con permesso di costruire n. 290/54 del 19/01/55, con abitabilità rilasciata il 14/03/1960 prot. n. 14093.

Per confronto tra stato di fatto e di progetto edilizio **si attesta la conformità edilizia** dell'unità abitativa.

NOTA: Nel progetto edilizio dell'edificio viene riportata la "pianta piano tipo" ove si rappresenta solamente l'unità speculare adiacente all'appartamento in questione, sempre facente parte del fabbricato denominato C-C1.

Per quanto alla costruzione pertinenziale di cui fa parte la cantinola nulla è stato rinvenuto "dall'accesso agli atti" (P.A. Comune di Padova).

Tale costruzione risulta eretta i primi anni '60 ed in tal senso appare nella scheda catastale del 28.02.1968.





L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcos@hotmail.com

---

### **18) DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal vigente Piano degli Interventi il terreno su cui insiste il complesso edilizio ricade in zona residenziale di completamento (lotto saturo).

*NOTA - ai sensi della L. 47/85 per l'alienazione degli immobili pignorati non è necessario produrre il CDU del terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte, trattandosi di area di natura strettamente pertinenziale al medesimo.*

---

### **19) CLASSE ENERGETICA**

In allegato all'atto di provenienza l'attestato di prestazione energetica che indica l'unità abitativa in classe energetica "F".

---

### **20) VALORE**

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile pignorato, sentiti operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare, considerati i prezzi di vendita da siti immobiliari e le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza, nonché tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto", viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

CONSIDERANDO: le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile nel suo complesso, il normale stato di conservazione e manutenzione, la sua collocazione, l'andamento di un mercato immobiliare che risente ancora della crisi economica che investe il Paese, nonostante piccoli segni di positiva



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19

fuochiarcos@hotmail.com

ripresa, che deve tenere conto sotto l'aspetto economico delle guerre in corso e degli alti tassi bancari correnti applicati alle pratiche di mutuo;

ASSUNTO: quale parametro tecnico la superficie commerciale, con applicazione per gli accessori e/o pertinenze del coefficiente di destinazione;

ASSUNTO: quale parametro economico il valore medio di €. 1.100,00/m<sup>2</sup> che ricomprende l'incidenza pro quota condominiale dell'area scoperta condominiale;

RIDUCENDO: il valore di stima del 15% per assenza di garanzia nella vendita;

si ottiene la seguente tabella di valutazione.

| <b>TABELLA VALORE</b>   |                     |              |                      |                      |            |               |
|---|---------------------|--------------|----------------------|----------------------|------------|---------------|
| descrizione   | sup./m <sup>2</sup> | coeff. dest. | m <sup>2</sup> comm. | val.€/m <sup>2</sup> | riduzione  | valore        |
| abitazione  | <b>80</b>           | <b>1</b>     | <b>80</b>            |                      |            |               |
| poggioli  | <b>6.20</b>         | <b>0.25</b>  | <b>1.55</b>          |                      |            |               |
| cantinola   | <b>6.80</b>         | <b>0.20</b>  | <b>1.36</b>          |                      |            |               |
| Totale  |                     |              | <b>82.91</b>         |                      |            |               |
| <b>STIMA</b>  |                     |              | <b>82.91</b>         | <b>1.100</b>         |            | <b>91.201</b> |
| <i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i> |                     |              |                      |                      | <b>15%</b> | <b>13.681</b> |
|   |                     |              |                      |                      |            | *****         |
| <b>VALORE DI STIMA RIDOTTO</b>                                    |                     |              |                      |                      |            | <b>77.520</b> |
| <b>VALORE FINALE</b><br>(arrotondato)<br><b>€ 78.000,00</b>       |                     |              |                      |                      |            |               |



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

studio in Padova - via Cardan, 17/19

fuochiarcos@hotmail.com

**21) DIRITTO DI USUFRUTTO**

Al fine di determinare il valore del diritto di usufrutto vitalizio è stato necessario determinare il valore della piena proprietà (*valore finale al punto che precede*) e successivamente individuata l'età dell'usufruttuario (*di anni 40* ) e adottato quale moltiplicatore la percentuale individuata nella tabella in vigore dal 1° gennaio 2024 a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (*passato dal 5% al 2,5%*) giusto Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 29.11.2023.

| <b>CALCOLO USUFRUTTO</b>  |                   |                    |                         |                  |
|---|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| Valore finale di stima  | età usufruttuaria | % valore usufrutto | % valore nuda proprietà | Valore usufrutto |
| <b>€. 78.000,00</b>   | <b>da 31 a 40</b> | <b>85%</b>         | <b>15%</b>              | <b>€. 66.300</b> |
| <b>valore diritto di usufrutto</b><br>(€. 78.000,00 x 85%)<br><b>€. 66.300,00</b> |                   |                    |                         |                  |
| <b>valore nuda proprietà</b><br>(€. 78.000,00 x 15%)<br><b>€. 11.700,00</b>       |                   |                    |                         |                  |



L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*studio in Padova - via Cardan, 17/19  
fuochiarcos@hotmail.com

**NOTA - il valore del diritto di usufrutto andrà aggiornato al compimento del 41° anno (al 09.06.2025 il coefficiente di riferimento per il calcolo dell'usufrutto passa dall'85% al 80%).**

**22) GRAVAMI**

Di seguito le formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati.

**ISCRIZIONE**

Nota nn. 26281/4725 del 05/07/2018

Ipoteca volontaria (per €. 122.000,00 a garanzia mutuo di €. 61.000,00) a favore di '  
contro l'esecutata quale titolare  
del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**TRASCRIZIONE**

Nota nn. 21597/15324 del 12/06/2023

Pignoramento immobiliare a favore di '  
(LC), a carico dell'esecutata quale titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Padova – mese di marzo 2024

L'Esperto del Giudice

*dott. geom. Paolo Luigi Fuochi*

allegati:

- 1) cartaceo catastale
- 2) cartaceo urbanistico
- 3) atto di provenienza
- 5) stato fotografico