

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: notaio dott. ROBERTO FRANCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 292/2021

- **promossa dalla sig.a:**

- **contro il sig.:**

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITO
IN VIA TRIESTE NN° 49/53, IN COMUNE DI PADOVA (PD).**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, AGOSTO 2024



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi, perito per la stima del bene immobile 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato sig. _____ mediante decreto di trasferimento del Tribunale di Padova in data 08.04.2015, cron. n° 1.702/15, rep. n° 31/15, trascritto a Padova in data 22.04.2015 ai nn° 11.424/7.885 (v. all. 1).

Operazioni peritali.

In data 29.07.2024, in accordo con l'esecutato sig. _____, ho svolto un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di un box auto facente parte di un complesso edilizio sito in via Trieste nn° 49/53 (angolo via Giovanni Berchet) in Comune di Padova. L'immobile si trova a pochi passi dal centro storico ed è posizionato in una zona nella quale si trovano le principali aree di interesse della città.

Il garage è situato al secondo piano interrato del "Complesso Edilizio Trieste", ed è accessibile dalla pubblica via tramite le rampe carraie e le aree di manovra comuni alle altre unità di proprietà



di terzi.

L'immobile ha una superficie lorda di circa 15 m² ed è dotato di portone basculante in lamiera preverniciata e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

L'immobile risulta così catastalmente censito (v. all. 3):

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 67, particella 83, subalterno 93, categoria C/6, classe 10, consistenza 13 m², superficie catastale totale 13 m², rendita € 94,00;

insistente sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Padova (PD), foglio 67, particella 83, ente urbano di are 20.20.

Detto bene risulta catastalmente intestato al sig. _____, proprietà per 1/1.

Confini: a nord unità similare, a est muri perimetrali, a sud unità similare, a ovest parti comuni. **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.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato sig.

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO

DELL'ACQUIRENTE.

Il sig. _____ al momento dell'acquisto del bene (08.04.2015) così come alla data del pignoramento (13.07.2021) risultava di stato civile libero.

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 09.09.2021 - Reg. Gen. n° 38.814 - Part. n° 25.763:

Atto di pignoramento in data 13.07.2021, rep. n° 599/2021 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 67, particella 83, subb. 93;

a favore della sig.a _____ 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.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 12.06.2020 - Reg. Gen. n° 17.808 - Part. n° 3.289:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto di condanna in data 25.06.2018, rep. n° 2.009/2017 del Tribunale di Venezia, capitale € 20.000,00, totale € 20.000,00, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD), foglio 67, particella 83, sub. 93;

a favore della sig.a _____, 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.

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



Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Padova e da quanto riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato condominiale nel quale è ubicato l'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n° 35.804, reg. n° 773/74 del 02.07.1976;
- Licenza Edilizia in variante prot. n° 22.079, reg. n° 339/77 del 29.03.1979;
- Licenza Edilizia in variante prot. n° 41.945, reg. n° 739/79 del 27.02.1980 e 31.12.1980;
- Licenza Edilizia in variante prot. n° 18.215, reg. n° 453/81 del 17.07.1981.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile e agibile con comunicazione prot. n° 7.389/81 e reg. n° 34/1981 del 21.04.1981 (v. all. 4).

Non è stato richiesto 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'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In difformità rispetto al progetto concessionato è stata accertata la realizzazione di una parete divisoria tra il garage oggetto di pignoramento e l'unità adiacente avente analoga destinazione d'uso e di proprietà di terzi. Sostanzialmente secondo quanto raffigurato nella pianta di progetto, il garage in oggetto e quello limitrofo (sulla destra guardando da fuori) dovevano costituire un unico box.

Per la regolarizzazione della difformità rilevata, è da preversi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.) con una spesa quantificabile in circa € 2.500,00 comprensiva di oneri sanzionatori.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Da quanto comunicatomi dalla società “ ” di che si occupa



dell'amministrazione del "Complesso Edilizio Trieste" nel quale è ubicato l'immobile pignorato:

- i millesimi generali di proprietà relativi all'immobile sono pari a 0,859;
- vi sono debiti nei confronti del Condominio relativamente alle ultime due annualità, nello specifico € 103,20 per l'annualità 2022/2023 ed € 130,09 per l'annualità 2023/2024, per un totale di € 233,29 (oltre ad € 111,57 per precedenti annualità);
- sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione del nuovo impianto antincendio che comportano una spesa di € 8.204,56 a carico dell'immobile pignorato (salvo conguaglio a fine lavori);
- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili all'unità immobiliare pignorata ammonta a circa € 130,00.

A.I) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Nella stima dell'immobile si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore del bene allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 3.000,00 per la superficie commerciale del bene.

Il valore del bene risulta quindi il seguente:

$$V_{\text{garage}} = 15 \text{ m}^2 \times 3.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 45.000,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la sanatoria della difformità accertata è da prevedersi una spesa di circa € 2.500,00 (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 nella disponibilità dell'esecutato, 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 "Complesso Edilizio Trieste" pari ad € 8.437,85;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = € 45.000,00 - € 2.500,00 - € 8.437,85 = € 34.062,15;$$

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:

$$V_{\text{lotto}} = € 34.062,15 \times (100\% - 15\%) = € 28.952,83 \text{ arrotondato ad } € 29.000,00 \text{ (Euro ventinovemila/00)}$$

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

In data 29.08.2024 ho inviato mediante PEC copia della presente relazione all'avv. legale dell'esecutato; in pari data copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC al legale del creditore procedente avv. , nonché al custode notaio Roberto Franco. Padova, 29 agosto 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

