

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 compravendita in data 25.01.2007, rep. n° 198.397/19.280 del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV), trascritto a Padova in data 05.02.2007 ai nn° 6.474/3.696, gli eseguiti sigg. _____ hanno acquistato dal sig. _____ la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (v. all. 1). Si riporta un estratto dell'art. 1 dell'atto di compravendita: *“E' compresa nella presente compravendita la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui ai MN. 552 sub. 12 (corridoio e vano scala), sub. 13 (centrale termica) e sub. 14 (area scoperta di mq. 595 – cinquecentonovantacinque)”*.

Operazioni peritali.

In data 16.01.2026, alla presenza dell'esecutata sig.a _____ 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 Giuseppe Verdi n° 14, in Comune di Trebaseleghe (PD). Il fabbricato è ubicato nel capoluogo comunale, in una zona residenziale comoda a tutti i principali servizi.

Il fabbricato realizzato negli anni '70 del secolo scorso è edificato su tre piani fuori terra, ed è costituito da sei unità residenziali (tre per piano) e quattro garage. La struttura portante è realizzata in muratura; i solai e il tetto a falde sono realizzati in laterocemento; le lattonerie sono in lamiera preverniciata; le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'edificio è privo di ascensore.

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale di 870 m²; la superficie scoperta è sostanzialmente destinata a percorsi pedonali e carrai, nonché a giardino comune sistemato a prato con alberature.

La proprietà sul lato strada è recintata con una muretta con interposti cancelli pedonale e carraio scorrevole.

Si evidenzia che nella parte alta del vano scala condominiale, sono state riscontrate delle rilevanti tracce di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura, che causano il deterioramento degli intonaci e delle tinteggiature. Delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura sono state accertate anche all'interno dell'appartamento oggetto di pignoramento, in particolare nel locale ripostiglio.

L'unità residenziale di circa 130 m² lordi (h. 2,7 m. circa) si trova all'ultimo piano dell'edificio, è esposta sui lati nord, ovest e sud, ed è così composta: soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, tre camere di cui due matrimoniali, bagno; sui lati sud e ovest vi sono due poggiali rispettivamente di circa 7 e 5 m².

Le pavimentazioni della zona giorno sono costituite da piastrelle di ceramica, mentre nelle camere vi sono dei quadretti di legno massello.



Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in corrispondenza delle pareti con piastrelle, ed è dotato di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando (è presente un piatto doccia con relativo box).

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è costituito da una recente caldaia murale installata in cucina e da radiatori nei vari locali. Si segnala la presenza di una stufa a pellet nel soggiorno e di un impianto di condizionamento costituito da due split.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrotermosanitario. Il garage di circa 22 m² lordi (h. interna circa 2,5 m.; misure interne circa 5,5 m. x 3,4 m.) situato al piano terra, è dotato di un portone in lamiera a due ante, pavimentazione in piastrelle e porta pedonale di accesso al vano scala condominiale.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

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

N.C.E.U. del Comune di Trebaseleghe (PD), foglio 14, particella 552:

- subalterno 5, categoria A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 m², totale escluse aree scoperte 129 m², rendita € 511,29;

- subalterno 8, categoria C/6, consistenza 19 m², superficie catastale totale 19 m², rendita € 35,33;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Trebaseleghe (PD), foglio 14, particella 552, ente urbano di are 08.70.

Gli immobili sono intestati ai sigg.:

- , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con



- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
Confini appartamento sub. 5: a nord, ovest e sud muri perimetrali, a est vano scala comune sub. 16 e unità similare sub. 6.
Confini garage sub. 8: a nord area di manovra comune sub. 14, a est unità similare sub. 9, a sud vano scala comune sub. 16, a est unità similare sub. 7.

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 dagli esecutati sigg. _____ e dal loro figlio.

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

Gli esecutati sigg. _____ al momento dell'acquisto degli immobili in data 25.01.2007 hanno dichiarato essere coniugati in regime di comunione legale (v. all. 1). Da quanto comunicatomi dall'ufficio anagrafe del Comune di Trebaseleghe, non è possibile rilasciare l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, *“in quanto i coniugi nonostante siano cittadini italiani non hanno mai fatto trascrivere il loro atto di matrimonio. Inoltre spesso nei matrimoni celebrati all'estero, non è esplicitato il regime patrimoniale”*.

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 in data 29.01.2026, sono emerse le seguenti formalità:



TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 20.10.2025 - Reg. Gen. n° 40.373 - Part. n° 28.052:

Atto di pignoramento in data 08.10.2025, rep. n° 6.159 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Trebaseleghe (PD), foglio 14, particella 552, subb. 5-8;

a favore di “

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro la sig.a

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 05.02.2007 - Reg. Gen. n° 6.475 - Part. n° 1.477:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 25.01.2007, rep. n° 198.398/19.281 del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (capitale € 155.000,00; interessi € 124.000,00; totale € 279.000,00, durata anni 30), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Trebaseleghe (PD), foglio 14, particella 552, subb. 5-8;

a favore di “

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro la sig.a

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Annotazione del 03.01.2011 - Reg. Gen. n° 153 - Part. n° 28: surrogazione.

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 Trebaseleghe (PD), il fabbricato condominiale nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia in data 18.12.1976, pratica n° 173, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato di sei appartamenti;
- Concessione Edilizia n° 97 in data 29.06.1977, avente ad oggetto una variante alla Licenza n° 173;
- Permesso di Abitabilità n° 97/77 – 173/76 in data 18.12.1978 (v. all. 4);
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 2428/86, reg. n° 0310 in data 13.09.1994;
- D.I.A n° 209/2004 in data 08.04.2004, prot. n° 6.940;
- Permesso di Costruire a Sanatoria n° 82/03 in data 29.11.2005.

Non ho ritenuto di chiedere 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 degli esecutati sigg.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Trebaseleghe e di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sono state accertate le seguenti difformità:

- all'interno dell'appartamento sono state realizzate una porta di separazione tra la zona ingresso e il disimpegno zona notte, una controparete nella zona cucina/soggiorno e un ripostiglio nel disimpegno della zona notte (fronte bagno);
- all'interno del garage la parete di fondo (quella verso il vano scala) presenta una risega anziché un andamento rettilineo.



Per la regolarizzazione degli immobili è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, con successivo adeguamento delle planimetrie catastali, il tutto con una spesa quantificabile in circa € 3.500,00 comprensiva di oneri sanzionatori.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato condominiale privo di amministratore, essendo composto da sei unità residenziali.

A.I) 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 e visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 1.000,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m² 500,00 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;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%.

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

$$V_{\text{abitazione}} = [130 \text{ m}^2 + (7 \text{ m}^2 \times 0,25\%) + (5 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 133 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 =$$

€ 133.000,00

$$V_{\text{garage}} = 22 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = € 11.000,00$$

$$\text{Totale} = € 144.000,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la regolarizzazione degli immobili è stata preventivata una spesa di circa € 3.500,00 (v. paragrafo A.h);



- stato d'uso e manutenzione: in considerazione delle mediocri condizioni di manutenzione degli immobili (si segnala in particolare la presenza di infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura) si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore dei beni pari al 20%;
 - stato di possesso: gli immobili sono occupati dagli esecutati, 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: il fabbricato non è dotato di amministratore condominiale;
- pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = € 144.000,00 \times (100\% - 20\%) - € 3.500,00 = € 111.700,00;$$

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:

$$V_{\text{lotto}} = € 111.700,00 \times (100\% - 15\%) = € 94.945,00 \text{ arrotondato ad } € 95.000,00 \text{ (Euro novantacinquemila/00)}$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anni '70), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di rilevanti 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 AGLI ESECUTATI, AL CREDITORE E AL CUSTODE.



In data 19.02.2026, ho inviato mediante lettere raccomandate A/R copia della presente relazione agli
esecutati sigg. . Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC anche al

legale del creditore procedente avv. e al custode dott.ssa Doriana Buttarello.

Padova, 19 febbraio 2026

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 270/2025 promossa da

contro i sigg.

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di compravendita in data 25.01.2007.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Visure e planimetrie catastali.

Allegato n.4: Certificato di abitabilità.

