

TRIBUNALE di PADOVA
Esecuzione immobiliare n. 281/21

procedure riunite
Es. Imm.re n. 123/25 - Es. Imm.re n. 128/25

G.E. - dr.ssa Paola Rossi

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO 1) **ufficio** in Padova, via Guido Reni, 8



LOTTO 2) - LOTTO 3) **casa tipo bifamiliare** in Padova, via Cernaia, 40-42

E.d.G. - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi





dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
Stimatore

Esecuzione Immobiliare n. 281/2021

(riunite le procedure n. 123/25 e n. 128/25)

indice di perizia

LOTTO 1 – diritto venduto piena proprietà

LOTTO 2 – diritto venduto ½ piena proprietà

LOTTO 3 – diritto venduto ½ piena proprietà

1)	premessa	pag. 1-2
2)	elenco immobili	pag. 2

LOTTO 1

3)	descrizione	pag. 3
3.1)	composizione	pag. 3-4
3.2)	confini	pag. 4
3.3)	ubicazione	pag. 4
3.4)	edificio	pag. 4
3.5)	finiture unità	pag. 4-5
3.6)	catasto	pag. 5
3.7)	censimento	pag. 5
3.8)	corrispondenza	pag. 5
3.9)	provenienza	pag. 6
3.10)	proprietà	pag. 6
3.11)	occupazione	pag. 6
3.12)	posizione condominiale	pag. 6
3.13)	vincoli	pag. 6-7
3.14)	conformità edilizia	pag. 7
3.15)	destinazione urbanistica	pag. 7
3.16)	classe energetica	pag. 7
3.17)	valore immobile	pag. 8-9
3.18)	gravami	pag. 9-10

LOTTO 2

4)	descrizione	pag. 11
4.1)	composizione - superfici	pag. 11-12
4.2)	confini	pag. 12
4.3)	ubicazione	pag. 12
4.4)	struttura	pag. 13



4.5)	finiture	pag. 13
4.6)	conservazione	pag. 13
4.7)	catasto	pag. 14
4.8)	censimento	pag. 14
4.9)	corrispondenza	pag. 14
4.10)	provenienza	pag. 14
4.11)	proprietà	pag. 15
4.12)	comoda divisibilità	pag. 15
4.13)	occupazione	pag. 15
4.14)	diritti e vincoli	pag. 15
4.15)	conformità edilizia	pag. 16
4.16)	urbanistica	pag. 16
4.17)	classe energetica	pag. 16
4.18)	valore immobile	pag. 16-17-18
4.19)	formalità pregiudizievoli	pag. 19-20

LOTTO 3

5)	descrizione	pag. 21
5.1)	composizione	pag. 21-22
5.2)	confini	pag. 22
5.3)	ubicazione	pag. 23
5.4)	struttura	pag. 23
5.5)	finiture	pag. 23-24
5.6)	conservazione	pag. 24
5.7)	catasto	pag. 24
5.8)	censimento	pag. 24-25
5.9)	corrispondenza	pag. 25
5.10)	provenienza	pag. 25
5.11)	proprietà	pag. 25
5.12)	comoda divisibilità	pag. 25
5.13)	occupazione	pag. 26
5.14)	vincoli	pag. 26
5.15)	conformità edilizia	pag. 26-27
5.16)	urbanistica	pag. 27
5.17)	classe energetica	pag. 27
5.18)	valore immobile	pag. 27-28-29
5.19)	formalità pregiudizievoli	pag. 30-31
-)	elenco allegati	pag. 31

G.E. - dr.ssa Paola Rossi



G.E. - dr.ssa Paola Rossi



TRIBUNALE di PADOVA

ES. IMM.RE N. 281/21

(con riunione delle procedure)

ES. IMM.RE N. 123/25

ES. IMM.RE N. 128/25

RELAZIONE

stima per lotti separati

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

1) PREMESSA

Di seguito, in sintesi, la cronistoria dei vari passaggi che hanno interessato l'attività dell'esperto del giudice.

04.11.21 l'esperto deposita il verbale di giuramento (rif.: es. n. 281/21).

26.11.21 il G.E. dispone la sospensione dell'attività peritale.

28/07/25 il G.E. dispone "un aggiornamento di perizia che tenga conto della riunione delle due procedure e dei beni complessivamente pignorati" (rif.: procedure n. 281/01 e n. 123/25).

04.08.25 la comunicazione dell'esperto al G.E.

17.10.25 il G.E. dispone "un aggiornamento di perizia che tenga conto della riunione anche della procedura n. 123/25 e dei beni complessivamente pignorati".

31.10.25 viene eseguito accesso agli immobili di via Cernaia civ. 40-42.



13.11.25 viene eseguito accesso all'immobile di via G. Reni civ. 8.

08.12.25 il G.E. invita l'esperto "a tenere conto della riunione alla procedura n. 281/21 della procedura n. 128/25".

12.12.25 l'esperto deposita istanza di proroga per il deposito della stima.

19.12.25 il G.E. concede proroga al deposito peritale (sino al 05/05/2026).

2) ELENCO IMMOBILI

I beni pignorati sono rappresentati da tre diverse realtà immobiliari identificate quali * **LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3** * che di seguito si anticipano per localizzazione e identificativi catastali.

LOTTO 1

UFFICIO - Comune di Padova via Guido Reni, 8 al piano terra con ripostiglio al piano interrato, censito NCEU foglio 42 particella 59 sub. 5.

LOTTO 2

ABITAZIONE - Comune di Padova via Cernaia, 40 ai piani sottostrada, terra e 1° con scoperto esclusivo, censita NCEU foglio 100 particella 739.

LOTTO 3

ABITAZIONE - Comune di Padova via Cernaia, 42 ai piani sottostrada, terra e 1° con garage esterno e scoperto esclusivo, censita NCEU foglio 100 particella 740 sub. 1 e 2.



LOTTO 1

UFFICIO IN PADOVA VIA G. RENI, 8

diritto venduto: piena proprietà

3) DESCRIZIONE

Ufficio al pianterreno con ripostiglio al piano interrato, facente parte dell'edificio sito in Padova via G. Reni, civ. 6/8 denominato "Condominio Guido Reni" (insiste su terreno NCT foglio 42 mapp. 59 di mq. 6.70).

L'edificio, a destinazione commerciale, è composto da tre negozi
e quattro uffici, con area scoperta
comune a tutte le unità condominiali.



3.1) COMPOSIZIONE

L'unità pignorata è così composta:

piano terra (h. 2.70) - ingresso-corridoio, n. 3 (tre) spazi ad ufficio, anti con w.c. (sup. interna mq. 53 – sup. lorda mq. 60).



piano interrato (h. 2.50) - ripostiglio (sup. interna mq. 11.50 – sup. lorda mq. 14).

Si accede da androne condominiale civ. 8.

3.2) CONFINI

L'ufficio confina col mapp. 59 sub. 9 per tre lati, sub. 2-3-4 ** il ripostiglio confina col mapp. 59 sub. 9, sub. 8, muri perimetrali per 2 lati, sub. 4.

3.3) UBICAZIONE

Il Condominio Guido Reni, di cui l'unità pignorata è parte, fronteggia la pubblica strada, inserito nel quartiere San Carlo (zona 2 nord di Padova) ricompreso tra i quartieri Arcella e Pontevigodarzere, posto nelle vicinanze della Parrocchia San Carlo Borromeo, del Bingo e dello stadio Colbachini, zona ad alta densità abitativa con forte presenza di extracomunitari.

3.4) EDIFICIO

La struttura portante del fabbricato condominiale è in cemento armato con muratura di tamponamento in doppio laterizio alveolare con interposto isolante, solai in latero cemento, tramezze in laterizio, copertura piana (accessibile per installazione e manutenzione di impianti), facciate rivestite in lastre di grès colore verde, l'area scoperta è pavimentata con betonelle.

3.5) FINITURE UNITÀ

Serramenti in PVC con vetrocamera - pavimento in ceramica monocottura (rosa con graniglia) - rivestimento pareti in piastrelle nel servizio igienico - portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate laccate colore verde - impianto elettrico a norma con salvavita - videocitofono - impianto



di riscaldamento e raffrescamento autonomo a convettori d'aria (caldaie di produzione a gas nel w.c. ove è presente un termosifone in ghisa non utilizzato).

Per il ripostiglio porta in lamiera, pavimento in battuto di cemento.

Normale lo stato di conservazione.

3.6) CATASTO

Si elencano i dati identificativi catastali dell'immobile pignorato.

N.C.E.U. - Comune di Padova

Foglio 42

Particella 59 - sub. 5

via G. Reni 8 – p. S/1-T – Z.C. 2 - cat. A/10 - cl. 1 – v. 4 – sup. 67 m² – RC €. 1.869,57.

INTESTATI

prop. 1/1 (in regime di separazione dei beni).

NOTA - nella proprietà, per quota millesimale, è ricompreso il **sub. 9** quale bene comune non censibile (cortile, vano scale e corridoio).

NOTA – l'edificio è eretto su area NCT foglio 42 mapp. 59 di are 06.70 (parte dell'area è ricompresa nel marciapiede stradale).

3.7) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.

3.8) CORRISPONDENZA

L'atto di pignoramento riporta esattamente gli identificativi catastali.



3.9) PROVENIENZA

Atto di compravendita 3 giugno 2015 rep. n. 52026 notaio Giovanni Muraro di Vicenza e Bassano reg. a Valdagno il 08.06.2015, trascritto a Padova il 09.06.2015 al n. 17163 di R.G.

3.10) PROPRIETÀ

L'immobile pignorato è di piena proprietà dell'esecutato.

3.11) OCCUPAZIONE

L'ufficio è occupato da certo _____ in forza di contratto di locazione 21.02.20 reg. in data 28.02.20 all'Ag. delle Entrate di PD al n. 003135-serie 3T. (codice identificativo _____).

Durata contratto: sino al 14.03.2026 - Canone di locazione €. 5.400,00 annui.

L'importo della locazione, analizzati i prezzi medi locativi di mercato per uffici simili correnti in zona, **risulta congruo**.

3.12) POSIZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore del "Condominio Guido Reni" ha segnalato di un credito nei confronti della proprietà di €. 1.503,36 (da aggiungersi l'importo di €. 314,17 a carico dell'affittuario).

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

3.13) VINCOLI

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



NOTA - Per scrupolo d'indagine, si segnala il vincolo urbanistico gravante sull'area scoperta istituito con atto rep. n. 28887 del 25.06.1992 notaio Gabriele Corciulo di Padova, col quale la società proprietaria-costruttrice "costituisce gratuitamente un vincolo di uso a parcheggio pubblico sull'area scoperta di superficie mq. 295, costituente porzione del terreno NCT foglio 42 mapp. 59 di are 06.70".

3.14) CONFORMITÀ EDILIZIA

Il "Condominio Guido Reni" risulta eretto in forza dei seguenti titoli:

- **concessione edilizia** n. 1357/91 prot. n. 93412/91 del 11.09.1992.
- **variante in c.so d'opera** n. 1357/91 prot. n. 45886/93 del 02.11.1993.
- **agibilità** del 26.07.1994 reg. n. 136/94.

Per confronto tra stato di fatto e grafici progettuali si attesta la **conformità edilizio urbanistica** dell'unità pignorata.

3.15) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno su cui sorge l'edificio ricade in zona B3 residenziale di completamento consolidato.

NOTA - ai sensi della legge n. 47/85 per l'alienazione dell'immobile non è necessario produrre il C.D.U. dell'area su cui sorge l'edificio poiché trattasi di terreno di natura strettamente pertinenziale al medesimo.

3.16) CLASSE ENERGETICA

Nell'atto di provenienza del 2015 viene certificato per l'edificio in questione la classe energetica "E" (il certificato è decaduto per il decorso del decennio).



3.17) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, sentiti operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni OMI, del Consulente Immobiliare e di Asta legale, nonché in base a buon senso ed esperienza, viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

Considerate - le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, il normale stato di manutenzione e conservativo, le finiture interne proprie degli anni '90;

Considerando - che il bar al piano terra dell'edificio, gestito da cinesi, è luogo particolarmente frequentato da extracomunitari, i disturbi della quiete pubblica sono frequenti, con segnalazioni di spaccio all'interno dell'area condominiale;

Considerando - l'assenza di parcheggio pubblico lungo strada ed il limitato spazio di sosta veicolare all'interno dell'area condominiale;

Assunto

quale parametro tecnico la superficie commerciale (al lordo dei muri perimetrali e per metà quelli di confine, con applicazione del coefficiente di destinazione per il ripostiglio al piano sottostrada);

Assunto

quale parametro economico il valore medio di mercato pari a €. 1.000,00 al mq. che ricomprende il valore, in quota millesimale, delle parti comuni condominiali;

Riducendo

il valore di stima della percentuale del 15% trattandosi di bene immobile *"venduto senza garanzia"*.

si ottiene la seguente tabella di stima dell'immobile pignorato.



Tabella superfici				
Immobile	piano	m ² /lordi	coeff. diff.ne	m ² /comm.li
ufficio	terra	60	1	60
ripostiglio	seminterrato	14	0.20	2.80
totale sup. commerciale				62,80

Tabella valore				
immobile	sup. comm.	val./m ²	riduzione	valore
ufficio + ripostiglio	62.80	€ 1.000		€ 62.800
			15%	€ 9.420
Valore finale				€ 53.380
VALORE IMMOBILE (arrotondato) € 54.000,00				

3.18) GRAVAMI

Si elencano le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene immobile, come da accertamenti ed il supporto delle dichiarazioni notarili.

ISCRIZIONI

Nota nn. 52037/19934 del 08/06/2015

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di

contro

per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà (grava sull'immobile in Padova NCEU foglio 42 particella 59 sub. 5 - per capitale €. 100.000,00 - durata mutuo 15 anni + un mese).



Nota nn. 6340/2019 del 18/09/2019

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo a favore di

contro

(grava sull'immobile NCEU **foglio 42 particella 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà nonché su altri immobili (NCEU foglio 100 particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà).

TRASCRIZIONI

Nota nn. 32172/21292 del 21/07/2021

Pignoramento immobiliare a favore di

contro

(grava sugli immobili in Padova NCEU foglio 100 particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42 part. 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Nota nn. 20919/14720 del 03/06/2025

Pignoramento immobiliare a favore di

contro

(grava sugli immobili in Padova NCEU **foglio 100 particella 739** e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42 particella 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Nota nn. 23103/16159 del 17/06/2025

Pignoramento immobiliare a favore di

contro

(grava sugli immobili in Padova NCEU foglio 100 particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42 particella 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

fine rapporto LOTTO 1

