

OK

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Procedura : **ESECUZIONE Imm.re n. 311/2023 R.G.**  
(prossima udienza 27.11.2024)

Giudice dell'Esecuzione : [REDACTED]

Procedente : [REDACTED]

Esecutati : [REDACTED]

**Perito Stimatore** : [REDACTED]

Padova, 25.09.2024



## PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il [REDACTED] nominava lo scrivente [REDACTED] iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati, Collegio della provincia di Padova al n. 2562, con studio in Rubano (PD), via Brescia, 32 - quale Perito Stimatore per la presente esecuzione e lo invitava prestare giuramento in forma telematica; il giorno 22.04.2023 il sottoscritto depositava all'interno del fascicolo telematico della procedura il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai quesiti:

*"L'esperto: provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c....omissis".*

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali ed ipotecarie, effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD).

## ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, come segue:

Comune di Padova,

N.C.E.U. - fg. 87

mapp.le 428 sub. 106, z.c. 1, Riviera dei Mugnai n. 8, piano 4-S1, cat. A/2, classe 4, cons. 5,5 vani, Sup.Cat.Tot. 118 mq. - e.a.s. 118 mq. - Rcl. € 1.491,27;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 87 mapp.le 428 di are 18.50 E.U.

N.B. risulta ricompresa la partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.E.U.:

- appartamento piano quarto, a nord b.c.n.c. corridoio - vano scale a



sud prospetto su scoperto, ad est ed ovest unità similari;

- cantina, piano secondo interrato, a sud ed est terrapieno, ad ovest corridoio comune ed unità similare.

I beni risultano catastalmente intestati ai sig.ri:

- [REDACTED]  
[REDACTED], comproprietaria per la quota indivisa di 1/6;
- [REDACTED]  
[REDACTED] comproprietario per la quota indivisa di 1/6;
- [REDACTED]  
[REDACTED], comproprietario per la quota indivisa di 1/6;
- [REDACTED]  
[REDACTED], comproprietaria per la quota indivisa di 3/6.

Allo stato attuale gli immobili sono risultati liberi, a disposizione del Custode nominato.

\*

*I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti dall'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e la nota di trascrizione, con le risultanze catastali e lo stato di fatto. Lo stato concessionato e lo stato di fatto della cantina risultano difformi: maggiori dettagli saranno forniti nell'apposito capitolo.*

### **STORIA VENTENNALE**

In base alla relazione notarile prodotta in atti ed alle indagini ipo-catastali effettuate dal sottoscritto perito stimatore, circa la regolarità dei passaggi anteriormente al ventennio, gli immobili in oggetto erano di proprietà della

[REDACTED]

[REDACTED] successivamente per successione in morte della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] certificato di denunciata successione

registrato il [REDACTED] al numero di repertorio [REDACTED] PADOVA,

trascritto il [REDACTED] i beni passavano agli attuali

comproprietari eseguiti. Nella relazione notarile in atti viene altresì



riportato quanto segue: "Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del [redacted] numero di repertorio [redacted] [redacted] trascritto il [redacted] ai n.ri [redacted] a favore [redacted] dell'immobile Padova Foglio 87 Particella 428 sub. 106 contro [redacted] Nata il [redacted]

\*

Il C.T.U. riporta qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, risultanti dalla Certificazione Notarile in atti, aggiornate dal sottoscritto perito stimatore a tutto il 25.09.2024 (Conservatoria RR.II. di Padova).

#### TRASCRIZIONI

**nn. 42041/29808 del 14.11.2023** (pignoramento)

a favore: [redacted]

[redacted]

contro: [redacted] sopra generalizzati esegutati;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, in data 04.08.2023, Rep. n. 4639;

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 87, mapp.le 428 sub. 106 per la quota intera.

[redacted] (pignoramento)

a favore: [redacted] con sede in [redacted]

[redacted]

contro: [redacted] sopra generalizzati esegutati;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, in data 28.12.2023, Rep. n. 7538;

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 87, mapp.le 428 sub. 106 per la quota intera.



## ISCRIZIONI

### Risulta Negativo.

\*\*\*

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano quarto con cantina al secondo interrato, sito in Riviera dei Mugnai, civ. 8 scala A, a Padova (PD). L'ubicazione degli immobili è nel pieno centro Città (ovviamente anche all'interno del Centro Storico); la zona risulta ottimamente servita e collegata.

L'immobile, facente parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista (commerciale al piano terra, direzionale e residenziale) denominato Condominio Mugnai, è stato edificato a partire dalla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, dichiarato abitabile/agibile alla fine del 1970 e ristrutturato nel 1985.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento al piano quarto di nove fuori terra e da una cantina al piano secondo interrato: complessivamente lo stato conservativo è risultato scarso.

Il bene ha la seguente composizione:

*piano quarto (h 2,80 m)*

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, due stanze e due servizi igienici (ciechi) con relativi disimpegni per complessivi lordi mq. 108,00 ca;

*piano secondo interrato (h 2,65 m)*

- cantina per complessivi lordi mq. 10,00 ca.

Si noti che nella planimetria catastale vengono indicati al piano nono uno stenditoio comune ed al piano primo interrato, centrale termica e locali macchine, sempre comuni.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana coperta, di catastali mq. 1850.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni e strutture



in elevazione in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, solai e copertura piana in latero-cemento.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in legno ad eccezione di un servizio igienico e cucina che presentano monocottura/ceramicati; in un bagno sono presenti rivestimenti in marmo;
- serramenti interni (porte) in legno, portoncino d'ingresso blindato;
- serramenti esterni in legno abete douglass con vetro singolo ed avvolgibili in legno (da manutentare);
- impianto elettrico sottotraccia, di vetusta componentistica, completo di videocitofono (installazione recente);
- impianto di riscaldamento centralizzato, corpi scaldanti radiatori e mobiletti termoconvettori ad acqua;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile o marmorino su intonaci al civile; sono presenti anche delle carte da parati.

La cantina, accessibile a mezzo del vano scale comune, presenta punto luce ed una finestra di aerazione, pavimento in cls.

Il vano scale presenta pavimento in marmo, rivestimento pittorico, parapetti e ringhiere metalliche e luci di emergenza; l'immobile dispone di due ascensori ai piani, in stato d'uso ed un montacarichi al piano primo interrato.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura piana, soglie e davanzali in marmo e lattonerie in rame: il rivestimento pittorico è risultato per lo più in ordine.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato scarso, come anche il livello delle finiture: l'immobile necessita di un globale intervento di ammodernamento di finiture ed impianti.

L'accesso ai beni è garantito dalla strada pubblica dalla galleria



condominiale. L'immobile presenta un servizio di portierato (quantomeno diurno).

In merito alla prestazione energetica dell'immobile, sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione, alla qualità degli accessori (Impianti di riscaldamento e raffrescamento-assente, nonché degli infissi esterni), si ritiene che l'immobile possa fornire una scarsa efficienza energetica.

Il complesso è amministrato [REDACTED] alla data della presente la posizione debitoria complessiva degli esecutati nei confronti del condominio ammontava ad [REDACTED]

In base a quanto desunto non risultano spese straordinarie deliberate.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa [REDACTED]

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo strumento urbanistico vigente - Piano degli Interventi - è ZTO A1 all'interno del perimetro del Centro Storico, Unità di piano della Classe E, art. 15.e NTO.

#### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVE**

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Padova (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il più ampio immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione di fabbricato in data 30.07.1966 Reg. n. 619, prot. 27745;
- Variante Reg. n. 837/68, prot. 35207;
- agibilità nn. 76/70, 371/70, 458/70 e 794/70.

Successivamente, l'appartamento è stato ristrutturato e variato planimetricamente in forza di autorizzazione edilizia in data 29.03.1984 reg. 11/84, prot. n. 1585/84 e successiva variante in data 23.07.1985 reg. 11/84, prot. n. 1585/85.



Non risultano ulteriori pratiche a legittimare lo stato di fatto difforme rilevato della cantina: stante le considerazioni del caso si ritiene che gli abusi siano sanabili; spesa presunta per pratica edilizia, variazione catastale, sanzioni ed oblazioni, stimabile in € 3.000,00.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, nello stato di fatto ma non concessionato e si accertano pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03 cui occorre rimediare come sopra indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, della zona in cui sono situati, della loro vetustà, nonché del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici similari per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

*Appartamento con cantina, comprese parti comuni*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.4°	mq. 108,00 ca x 1,00 =	mq. 108,00
Sup. cantina p -2	mq. 10,00 ca x 0,25 =	<u>mq. 2,50</u>
Sommano <i>Sup. Convenzionale Totale</i>		mq. 110,50

Quotazioni immobiliari rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – rif. 09/2024

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	€ 2.349,00 /mq
Valore medio	€ 2.914,00 /mq
Valore massimo	€ 3.479,00 /mq

Quotazioni rilevate, fonte "O.M.I." – rif. anno 2023 II sem.



Abitazioni civili, stato conservativo normale € 2.200,00 - € 3.000,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti anche i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, consultati operatori del settore specializzati per la zona ed operate tutte le opportune considerazioni tecniche, di assumere un valore unitario pari ad € 2.500,00/mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura esecutiva - 15%;

Valore unitario stima = € 2.500,00 /mq - 15% = € 2.125,00 /mq

mq. 110,50 x € 2.125,00 /mq = € 234.812,50 -

a.d. spese per sanatoria € 3.000,00 =

Sommano € 231.812,50

**Valore di stima, arrotondati € 232.000,00**

(€ duecentotrentaduemila/00)

**Quota di spettanza alla procedura: quota intera.**

- Spese condominiali insolute alla data della presente, complessivi € 17.260,19.

*L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 4.000,00.*

\*

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva e disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche.

\*

**ALLEGATI**

- n. 1 foto dei luoghi
- n. 2 estratto di mappa
- n. 3 visure N.C.E.U. - N.C.T.
- n. 4 planimetria catastale
- n. 5 atti amministrativi
- n. 6 Estratto PI



n. 7 estratto quotazioni "OMI" e "Borsino Immobiliare"

n. 8 missiva amministratore condominiale

n. 9 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

\*

**A seguire**, ricevute raccomandate A/R agli esecutati.

Padova, 25.09.2024

Il Perito Stimatore  
Geom. Paolo Rampazzo

