

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.182/2024 - G.E. Dott. ssa Paola Rossi

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE:

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.2
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Descrizione ed identificazione dei beni pignorati	p.3
5) Valore di mercato	p.8
6) Allegati	p.9

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.182/2024, R.G. Esecuzioni promossa da
rappresentata dall'Avv.ti contro

l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 29/07/2024**

nominava quale esperto la sottoscritta Arch. Laura Masiero, con studio professionale a Padova, via Tagliamento n.5, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.116, la quale **prestava giuramento secondo la formula di rito in data 30/07/2024.**

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento datato 30/04/2024, e più precisamente *i seguenti beni immobili – loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:*

- *per la quota di 1/2 di piena proprietà in relazione all'unità negoziale 1, per la quota di 102/1000 di piena*

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



proprietà in relazione all'unità negoziale 2 e per la quota di 1/16 di piena proprietà in relazione all'unità negoziale 3;

- per
la quota di 1/2 di piena proprietà in relazione all'unità negoziale 1, per la quota di 102/1000 di piena proprietà in relazione all'unità negoziale 2 e per la quota di 1/16 di piena proprietà in relazione all'unità negoziale 3;
e poi così catastalmente descritti:

- **Unità negoziale 1, Comune di Carmignano di Brenta (Pd) Catasto dei Fabbricati, Foglio 8, Mapp. n. 1057, sub.9, via Giuseppe Verdi n.5, cat. A/2, vani 4,5, Piano 1, R.C. 348,61;**

- **Unità negoziale 2, Comune di Carmignano di Brenta (Pd) Catasto dei Fabbricati, Foglio 8, Mapp. n. 1057, sub.16, via Giuseppe Verdi n.5, Bene Comune Non Censibile – vano scala comune ai subb. 7,8,9 e 10;**

Mapp. n. 1057, sub.19, via Giuseppe Verdi n.5, Bene Comune Non Censibile – centrale termica comune ai subb. 7,8,9 e 10;

- **Unità negoziale 3, Comune di Carmignano di Brenta (Pd) Catasto dei Fabbricati, Foglio 8, Mapp. n. 1057, sub.18, via Giuseppe Verdi, Bene Comune Non Censibile – cortile e terrazza comune a tutti i subalterni;**

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto. *

(*dall'atto di pignoramento)

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 25/06/2024, Registro Generale n.13795, Registro Particolare n.10160.

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel relativo fascicolo, per lo svolgimento delle operazioni peritali ha provveduto a recarsi nei seguenti uffici: Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Padova, Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova, ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmignano di Brenta (Pd) per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli; ha inoltre provveduto a reperire l'atto di provenienza presso il notaio. Detti documenti sono allegati alla presente perizia. Per reperire le informazioni relative alle spese condominiali fisse e non pagate è stato riferito alla scrivente, dall'affittuario dell'immobile, che non è stato incaricato un amministratore condominiale. A conferma di quanto dichiarato è stato verificato che, esternamente al condominio, non è presente alcuna targa condominiale.

In data 06/09/2024 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



4) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1 - Descrizione del complesso condominiale:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati a Carmignano di Brenta (Pd), via Giuseppe Verdi n.7, al primo piano di una palazzina collocata in una zona residenziale centrale situata a circa 250 metri dalla sede municipale del comune.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. Gli immobili hanno accesso pedonale da via Verdi e non sono dotati di garage o posto auto.

L'edificio si eleva per tre piani fuori terra. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedentemente al 1 settembre 1967. La struttura portante della costruzione è presumibilmente a telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati, è dotato di solai in latero-cemento, le finiture interne sono ordinarie.

Il fabbricato condominiale è da considerarsi in un sufficiente stato conservazione, lo stesso richiede interventi di manutenzione straordinaria.

4.2 - Descrizione degli immobili:

L'unità abitativa si trova al piano primo con accesso dal vano scala comune e presenta affacci sui prospetti nord ed est.

L'appartamento è composto da: disimpegno m² 8,00, soggiorno m² 14,50, cucina m² 4,75, bagno finestrato m² 6,15, n.2 camere rispettivamente da m² 14,80 e da m² 15,50, ripostiglio m² 2,60, poggiolo m² 11,00.

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento assomma m² 66,30 per un'altezza pari a m 2,80 con esclusione del poggiolo come sopra descritto.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 81,00.

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione, le finiture sono ordinarie.

4.3- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, il fabbricato condominiale è individuato come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Carmignano di Brenta (Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
8	1057	Ente Urbano		05 00

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



- Catasto fabbricati: Comune di Carmignano di Brenta, **proprietà per 1/2**
e **proprietà per 1/2**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
8	1057	9	A/2	1	4,5 vani	84 m ² totale escluse aree scoperte 81 m ²	€ 348,61

Confini dell'appartamento come da risultanze dell'atto di provenienza:

- appartamento: vano scala, proprietà di terzi, per tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni.

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risultano non essere presenti l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico relativi all'edificio.

4.4 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto

Gli elementi identificativi dei beni indicati in atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita **sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **risultano corrispondenti** all'identificazione riportata nell'atto di provenienza.

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo **non sono emerse difformità** rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

4.5 – Stato di possesso dei beni

L'immobile **è attualmente locato** a

in forza del **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Padova (Pd) in data 30/08/2018 al n.007528-serie 3T, codice identificativo ; **la data di registrazione risulta antecedente alla data del pignoramento** degli immobili. La durata della locazione riportata in contratto è pari ad anni 4+4.

Il canone annuo di locazione riportato nel contratto sopra citato, pari a euro 4.200,00 corrispondenti a 12 rate mensili ciascuna pari a euro 350,00. Verificati i valori della zona e lo stato dell'immobile il canone **risulta congruo**.



4.6 - Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita, lo stato civile dichiarato dagli esecutati è regime patrimoniale di separazione dei beni.

Non sono state riscontrate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.7 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Secondo il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua a Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Di Marco Gianfranco del 23 dicembre 2010 repertorio n.49267/17946 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 11 gennaio 2011 al numero generale 497 e al numero particolare 126 a favore di*
per capitale di € 100.000,00
oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 30 anni 1 mesi, a carico di
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 9 sito nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura, ed a carico di
per i diritti pari a 102/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 102/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 16, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 19 siti nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura, ed a carico di
per i diritti pari a 1/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i
diritti pari a 1/16 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 18 sito nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del 27 maggio 2024 repertorio n.2970 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 25 giugno 2024 al numero generale 13795 e al numero particolare 10160 a favore di

a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 9 sito nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura, ed a carico di

per i diritti pari a 102/1.000 di

piena proprietà,

per i diritti pari a 102/1.000 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 16, riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 19 siti nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura, ed a carico di

per i diritti pari a 1/16 di piena proprietà,

per i diritti

pari a 1/16 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU A Foglio 8 Particella 1057 Subalterno 18 sito nel comune di Carmignano di Brenta (PD) oggetto della procedura.

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 14/01/2025 **non ha evidenziato sui beni ulteriori iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

4.8 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei

Gli immobili sono così pervenuti all'attuali proprietari a seguito di **atto di compravendita** del 23/12/2010, Repertorio n.49.266, Raccolta n.17.945, Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza.

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Carmignano di Brenta all'interno della zona "ZTO B2 residenziale di completamento".

Nell'atto di provenienza è indicato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata risulta che successivamente è stato modificato in forza dei seguenti atti:

- Delibera della Commissione Comunale di Edilizia e Ornato del 17/03/1960 n.720 di prot. E n.513 di registro per la "costruzione di una sopraelevazione alla casa esistente";
- Concessione di abitabilità n.2668 del 17/09/1960.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato **sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata:**

- La porta di accesso al vano "cucinino" risulta spostata;
- il vano "ripostiglio" non risulta rappresentato all'interno dell'elaborato grafico. Rispetto allo stesso, il vano, è stato realizzato in una porzione della "terrazza" graficamente indicata, sopra la quale risulta essere stato in parte ampliato anche l'immobile confinante identificato al catasto fabbricati del Comune di Carmignano di Brenta al gg. 8 part. 1057, sub.8.

E' opportuno, al fine di sanare le difformità riscontrate, depositare presso il Comune di Carmignano di Brenta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria. **La spesa necessaria si può stimare complessivamente in € 6.000,00.**

4.11 – Informazioni in merito alle spese condominiali fisse e non pagate

Come comunicato alla scrivente dall'attuale affittuario, alla data del 06/09/2024, non era stato incaricato un amministratore condominiale.

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo per il quale non è stato consegnato il relativo libretto di impianto. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa provvisti di valvole termostatiche. I serramenti sono in pvc con vetro camera, la muratura perimetrale è presumibilmente in laterizio, i solai sono presumibilmente in laterocemento. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali coibenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com



5) **VALORE DI MERCATO**

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base dei dati forniti da "Astalegale";
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:
 - i locali abitabili pari a 1;
 - il poggiolo pari a 0,25;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 1.000,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m ²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE € / m ²	TOTALE
Appartamento	81,00	1	1.000,00	81.000,00
Poggiolo	11,00	0,25	1.000,00	2.750,00
Totale (superficie commerciale m ² 83,75)				83.750,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	83.750,00

Sede
 Laura Masiero Architettura
 Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
 Cell: 349/4434974
 @: lauramasieroarchitettura@gmail.com



Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 12.562,50
Segnalazione certificata di inizio attività compreso diritti di segreteria	- 6.000,00
TOTALE	65.187,50

Il suddetto importo può essere arrotondato a **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila)**.

6) ALLEGATI

Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Pratiche edilizie;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Contratto di locazione.

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.9 pagine e n.5 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 17/01/2025

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

