

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.10/2025 - G.E. Dott. ssa Paola Rossi

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE:

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Descrizione ed identificazione dei beni pignorati	p.2
5) Valore di mercato	p.7
6) Allegati	p.8

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.10/2025, R.G. Esecuzioni promossa da [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] l'Ill.mo G.E. con provvedimento datato 07/03/2025 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 11/03/2025.

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento del [REDACTED] e più precisamente:

a) La piena proprietà dell'eredità giacente di [REDACTED] dei seguenti beni immobili:

Comune di Padova NCEU, Foglio 82 Particella 472 Subalterno 29, Categoria C/2, Consistenza 3 mq, VIA ENRICO FORLANINI n. SNC Piano S1;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 - 35135 Padova

Comunicazione

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

- **Comune di Padova NCEU, Foglio 82 Particella 472 Subalterno 15, Categoria C/6, Consistenza 12 mq, VIA ENRICO FORLANINI n. SNC Piano S1;**
- **Comune di Padova NCEU, Foglio 82 Particella 472 Subalterno 51, Categoria A/2, Consistenza 6,5 vani, VIA ENRICO FORLANINI n.3 Piano 4;***

(*dall'atto di pignoramento)

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

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 e Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova (Pd) per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli. Detti documenti sono allegati alla presente perizia. Per reperire le informazioni relative alle spese condominiali fisse e non pagate, la scrivente ha contattato l'amministratore condominiale.

In data 03/04/2025 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione.

4) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1 - Descrizione del complesso condominiale:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati a Padova, in via Enrico Forlanini n.3, all'interno del condominio "Tiziano" facente parte del complesso condominiale denominato "Padova 2000" situato in zona "Chiesanuova", zona residenziale periferica situata a circa 3,5 km 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 e carraio da via Forlanini.

Il condominio si eleva per sette piani fuori terra, ed è presente un piano sottostrada. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale condominiali e l'ascensore. E' composto da 36 unità abitative, n. 18 garage, n.17 cantine e n.1 ufficio.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1990 e il 1997. La struttura portante della costruzione è presumibilmente a telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati, è dotato presumibilmente di solai in latero-cemento, le finiture interne sono ordinarie.

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

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

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

Il condominio risulta legalmente rappresentato, al momento della redazione della presente relazione, dall'amministratore condominiale De Zuane Piervittorio, con studio in Padova.

4.2 - Descrizione degli immobili:

L'unità abitativa si trova al piano quarto con accesso dal vano scala e dall'ascensore condominiali e presenta affacci sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

L'appartamento è composto da: ingresso m² 2,50, soggiorno m² 20,00, cucina m² 9,00, ripostiglio m² 2,50, disimpegno m² 4,00, n.2 bagni, di cui uno finestrato, rispettivamente da m² 4,70 e da m² 4,00, n.3 camere rispettivamente da m² 16,00, m² 9,00 e da m² 9,00, n.2 terrazzi rispettivamente da m² 10,45 e m² 4,20.

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento somma m² 80,70 per un'altezza pari a m 2,70 con esclusione dei terrazzi come sopra descritti.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 95,00.

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

Al primo piano sottostrada sono presenti il garage e la cantina di pertinenza dell'appartamento, aventi rispettivamente una superficie netta di m² 12,00 e di m² 3,00, e una superficie lorda pari rispettivamente a m² 13,00 e m² 4,00 per un'altezza di m 2,45.

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 Padova

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
82	472	Ente Urbano		13 98

- Catasto fabbricati: Comune di Padova, proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
82	472	51	A/2	4	6,5 vani	102 m ² totale escluse aree scoperte 97 m ²	€ 1.191,72

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

82	472	15	C/6	7	12 m²	12 m²	€ 54,54
82	472	29	C/2	6	3 m²	4 m²	€ 10,54

Confini degli immobili come da risultanze dall'atto di provenienza:

- appartamento: altre unità, vano scale, prospetto su scoperto, salvo altri;
- garage: altri garage per due lati, area di manovra, salvo altri;
- Cantina: altre unità per due lati, corridoio comune, salvo altri.

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 **non risultano corrispondenti** all'identificazione riportata nell'atto di provenienza. L'immobile era identificato alla sezione B, foglio 13, particella 1642 subalterni 51,29,15, identificativi successivamente variati il 22/01/2015 pratica PD0013576 per bonifica identificativo catastale (nn. 13025.1/2015, 13039.1.2015, 13061.1/2015)

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 libero.

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, [REDACTED] dichiarava il proprio stato civile come "vedova".

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED] al numero [REDACTED]

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. 00384060326 domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] per capitale [REDACTED] oltre a interessi e spese per una somma
complessiva di [REDACTED] durata [REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà su NCEU Sezione Urbana B Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 51, NCEU
Sezione Urbana B Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 29, NCEU Sezione Urbana B
Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 15 siti nel Comune di Padova. Debitore non
datore di ipoteca [REDACTED]

• Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio
[REDACTED] ed iscritta presso gli
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED] al numero generale
[REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. 00384060326 domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] per capitale [REDACTED] oltre a interessi e spese per una somma
complessiva di [REDACTED] durata [REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà su NCEU Sezione Urbana B Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 51, NCEU
Sezione Urbana B Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 29, NCEU Sezione Urbana B
Foglio 13 Particella 1642 Subalterno 15 siti nel Comune di Padova. Debitore non
datore di ipoteca [REDACTED]

• Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova del
[REDACTED] repertorio [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare
ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED]
[REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 82 Particella 472 Subalterno 29,
NCEU Foglio 82 Particella 472 Subalterno 15, NCEU Foglio 82 Particella 472
Subalterno 51, siti nel Comune di Padova.

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

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

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

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

Gli immobili sono così pervenuti a [REDACTED] a seguito di **atto di compravendita** del

[REDACTED] Repertorio [REDACTED] Raccolta [REDACTED] Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il condominio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Padova all'interno della zona "ZTO B5 residenziale di completamento Saturato".

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti atti:

- Concessione edilizia reg. n. 1167/90, prot. gen. 63128/90 del 19/6/1993;
- Concessione edilizia reg. n. 1167/90, prot. gen. 46674/94 del 01/03/1995;
- Concessione edilizia reg. n. 1167/90 del 03/03/1997;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia reg. n. 1167/90 del 20/11/1995
- Abitabilità del 12/02/1997, registro n.333/96.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato **sono emerse alcune difformità nella disposizione dei divisori interni tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata.**

Al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria contenente le modifiche interne pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria per il deposito della pratica.

La spesa necessaria comprensiva della sanzione e dei diritti di segreteria **si può stimare complessivamente in € 3.000,00.**

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

Alla data del 25/09/2025, come da comunicazione dell'amministratore condominiale, l'importo annuo delle spese ordinarie fisse di gestione o di manutenzione risultano pari a circa € 1.500,00. Non è stata deliberata dall'assemblea alcuna spesa straordinaria.

Alla medesima data, negli ultimi due anni, risultano non essere state saldate le seguenti spese condominiali:

- 2023/24 sub. 51: € 966,71; sub. 15: € 286,80; sub. 29: € 23,71;
- 2024/25 sub. 51: € 1.221,75; sub. 15: € 285,57; sub. 29: € 29,44;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

- 2025/26 sub. 51: € 765,60; sub. 15: € 201,78; sub. 29: € 19,14 (a preventivo ad oggi con 2 rate scadute su 3).

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo per il quale non è stato esibito il libretto di impianto. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche. I serramenti sono in legno 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.

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 "Astalegal";
- 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;
 - i terrazzi pari a 0,25;
 - il garage e la cantina pari a 0,50;
- 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 1.800,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

IDENTIFICAZIONE	m²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE € / m²	TOTALE
Appartamento	95,00	1	1.800,00	171.000,00
Terrazzi	14,65	0,25	1.800,00	6.592,50
Garage	13,00	0,50	1.800,00	11.700,00
Cantina	4,00	0,50	1.800,00	3.600,00
Totale (superficie commerciale m² 107,00)				192.892,50

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	192.892,50
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 28.933,88
Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e sanzione	-3.000,00
TOTALE	160.958,63

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 161.000,00 (euro centosessantaunmila).

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;

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.8 pagine e n.4 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 26/09/2025

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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