

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.129/2025 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.6
6) Allegati	p.7

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.129/2025, R.G. Esecuzioni promossa da _____, rappresentata dall'Avv. _____ contro _____ e _____, l'Ill.mo G.E. con provvedimento datato 14/10/2025 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 22/10/2025.

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni immobili in proprietà per 1/2 ciascuno dei Signori _____ e _____ così catastalmente censiti:

- N.C.E.U. del Comune di Vigodarzere, Sezione B, Foglio 2, Mappale 593
- sub 9, via Natisone n.2, Cat. A/2, Piano 1, vani 4,5, Rendita catastale € 418,33;
- sub 22, via Natisone n.2, Cat. C/6, Cl. 1, Piano S1, mq 18, Rendita catastale € 32,54.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974

@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

Con ogni accessione e pertinenza, indicati nell'atto di pignoramento del 17/05/2025.

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 12/06/2025, Registro Generale n.22.472, Registro Particolare n.15.700.

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 Vigodarzere (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 11/12/2025 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 Vigodarzere**, località "Terraglione", **in via Natisone n.2 int.6**, all'interno del condominio "FABBRICATO C6-CONDOMINIO LOTTO 2" zona residenziale suburbana situata a circa 4,3 km dalla sede municipale.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario mentre non ha un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. Gli immobili hanno accesso pedonale e carraio da via Natisone.

Il condominio si eleva per tre 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 n. 9 unità abitative e n. 10 garage.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1997 e il 1999. 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.

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 Walter Marconato, con studio in Camposampiero.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 - 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974

@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

4.2 - Descrizione degli immobili:

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

L'appartamento è composto da: soggiorno m² 21,76, cucina m² 9,07, disimpegno m² 5,76, guardaroba m² 8,74, camera m² 14,39, n.2 bagni, di cui uno finestrato, rispettivamente da m² 4,59 e da m² 2,59, un terrazzo da m² 17,78.

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento assomma m² 66,90 per un'altezza pari a m 2,70 con esclusione del terrazzo come sopra descritto.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 79,00.

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

Al primo piano sottostada è presente il garage di pertinenza dell'appartamento, avente una superficie netta di m² 18,40 e una superficie lorda pari a m² 21,00 per un'altezza di m 2,40.

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
13	1015	Ente Urbano		13 79

- Catasto fabbricati: Comune di Vigodarzere, **proprietà** _____, nato a _____
il _____ e **proprietà** _____ nata a _____
il _____

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
13	1015	9	A/2	2	4,5 vani	84 m ² totale escluse aeree scoperte 79 m ²	€ 418,33
13	1015	22	C/6	1	18 m ²	21 m ²	€ 32,54

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

- appartamento: ovest ed a nord scoperto, ad est altro appartamento;
- garage: ovest altro garage, a sud corsia di manovra, ad est muro perimetrale;

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

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

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 **non 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 2, particella 593 subalterni 9 e 22, identificativi successivamente soppressi, nota di variazione in soppressione del 29/07/2015, in atti dal 29/07/2015 – variazione identificativi per allineamento mappe – cancellazione sezione (n.133/2015).

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 occupato dall'esecutata comproprietaria

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 gli esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione 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, 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 Cazzato Donato del 18 giugno 2007 repertorio n.278176/32312 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 20 giugno 2007 al numero generale 32725 e al numero particolare 8249 a favore di*

domicilio ipotecario eletto in Casa Municipale del Comune di Vigodarzere, per capitale € 148.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 266.400,00, durata 30 anni, a

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

carico degli esecutati, sui beni di cui al presente procedimento. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 10 maggio 2013 ai nn. 15157/2977 di annotazione e trascrizione.

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Padova del 17 maggio 2025 repertorio n.3095 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 giugno 2025 al numero generale 22472 e al numero particolare 15700 a favore di

, domicilio ipotecario eletto

a carico degli esecutati, sui beni di cui al presente

procedimento.

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 09/04/2026 **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 agli esecutati a seguito di **atto di compravendita** del 18/06/2007, Repertorio n.278.175, Raccolta n.32.311, Notaio Donato Cazzato di Padova.

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Vigodarzere all'interno della zona "C1 aree residenziali di completamento".

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

- Concessione edilizia n. 50 del 03/04/1997 prot. 9170/95;
- Concessione edilizia n.50/97 Variante n.1 del 28/01/1998, prot. 11778/97;
- Permesso di abitabilità n.50/97 del 15/11/1999;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 11277 del 07/10/1999;

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

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

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

Alla data del 10/04/2026, come da comunicazione dell'amministratore condominiale, l'importo annuo delle spese ordinarie fisse di gestione o di manutenzione risultano pari a circa € 1.000,00. 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:

- 01/06/2024-31/05/2025: € 743,32;
- 01/06/2025-31/05/2026: € 1.032,78.

Ricevuti pagamenti di € 344,00 + 344,00. Debito residuo € 1.088,10.

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. E' presente l'impianto di climatizzazione estivo. 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 "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 terrazzo pari a 0,25;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

- il garage pari a 0,50;

- considerato il particolare momento storico 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 1.400,00 €/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	79,00	1	1.400,00	110.600,00
Terrazzo	17,78	0,25	1.400,00	6.223,00
Garage	21,00	0,50	1.400,00	14.700,00
Totale (superficie commerciale m ² 93,95)				131.523,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	131.523,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 19.728,45
TOTALE	111.794,55

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 112.000,00 (euro centododicimila).

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.7 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 10/04/2026

Esperito Tribunale di Padova
Arch. Laura Masiero

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

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