

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Custode: avv. ELENA ZOPPELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 143/2025

- **promossa dal:**

[REDACTED]

- **contro:**

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN
VIA GERMANIA N° 6, IN COMUNE DI VIGONZA (PD), LOCALITA' PERAGA.**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, GENNAIO 2026



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita in data 30.12.2002, rep. n° 246.012 del notaio Donato Cazzato di Padova, trascritto a Padova in data 14.01.2003 ai nn° 1.718/1.218 (v. all. 1).

Operazioni peritali.

In data 17.07.2025, in accordo con il custode avv. Elena Zoppelli, ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica allegata alla presente relazione (v. all. 2).

Descrizione dei beni immobili.

Trattasi di quattro posti auto coperti, inseriti in un fabbricato a destinazione commerciale/direzionale sito in via Germania n° 6, in Comune di Vigonza (PD), località Peraga.

L'edificio si trova nella zona produttiva comunale, ben servita da strade di collegamento urbane ed extraurbane.

I posti auto sono situati al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Centro Newton

Fabbricato 1” e sono accessibili dalla rampa carraia posizionata sul lato nord dell’edificio.

L’autorimessa interrata avente altezza interna di circa 2,6 m., è costituita da 19 posti auto e 2 box, ed è dotata di: impianto di illuminazione, pavimentazione in calcestruzzo liscio, ampio portone d’accesso carraio automatizzato, porta di collegamento pedonale al vano scala condominiale, bocche di lupo per l’aerazione e l’illuminazione naturale.

Lotto 1 – posto auto sub. 7.

Trattasi del posto auto identificato in loco con il numero 1, avente una superficie netta di circa 17 m² ovvero circa 5,0 x 3,45 metri (v. all. 2 fotografia n° 8). Alla data del sopralluogo, nel posto auto era accatastato del materiale vario di proprietà ignota.

Lotto 2 – posto auto sub. 10.

Trattasi del posto auto identificato in loco con il numero 4, avente una superficie netta di circa 22 m² ovvero circa 6,85 x 3,20 metri (v. all. 2 fotografia n° 9).

Lotto 3 – posto auto sub. 17.

Trattasi del posto auto identificato in loco con il numero 11, avente una superficie netta di circa 22 m² ovvero circa 6,85 x 3,15 metri (v. all. 2 fotografia n° 10). Alla data del sopralluogo, nel posto auto era accatastato del materiale vario di proprietà ignota.

Lotto 4 – posto auto sub. 20.

Trattasi del posto auto identificato in loco con il numero 14, avente una superficie netta di circa 27 m² ovvero circa 7,0 x 3,8 metri (v. all. 2 fotografia n° 11). Nel corso del sopralluogo, in corrispondenza del posto auto di cui al “lotto 4”, è stata accertata la presenza di un gocciolamento d’acqua dal soprastante solaio, presumibilmente imputabile a una infiltrazione d’acqua piovana.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

Gli immobili risultano così catastalmente censiti (v. all. 3):



N.C.E.U. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500:

- subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 m², superficie catastale totale 19 m², rendita € 27,89;

- subalterno 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², superficie catastale totale 22 m², rendita € 32,54;

- subalterno 17, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², superficie catastale totale 23 m², rendita € 32,54;

- subalterno 20, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 38,73;

insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500, ente urbano di are 35.46.

Detti beni risultano catastalmente intestati

proprietà per 1/1.

Confini sub. 7: a nord muri perimetrali, a est area comune sub. 5, a sud unità similare sub. 8, a ovest muri perimetrali.

Confini sub. 10: a nord muri perimetrali, a est unità similare sub. 9, a sud area comune sub. 5, a ovest unità similare sub. 11.

Confini sub. 17: a nord area comune sub. 5, a est unità similare sub. 18, a sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 16.

Confini sub. 20: a nord area comune sub. 5, a est unità similare sub. 21, a sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 19.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella

relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

Gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED].

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Si riportano di seguito alcuni estratti dell'atto di compravendita (v. all. 1):

- *“La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive tra le quali: la servitù di passaggio a favore dell'ENEL costituita con scrittura privata autenticata dal notaio Massimiliano Stocco di Este in data 4 dicembre 2002 e 10 dicembre 2002 rispettivamente ai nn. 843 e 845 di rep., gravante il fabbricato denominato “F1”.*

- *“La vendita comprende altresì le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dei fabbricati direzionali ai sensi dell'art. 1117 c.c. così come individuati negli elaborati planimetrici che la società acquirente dichiara di ben conoscere”.*

- *“La società venditrice dichiara altresì che gli obblighi portati nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Vigonza in data 12 febbraio 1999 con atto del Segretario Comunale Falabella Filomena, rep. n° 1478 trascritto a Padova il 10 marzo 1999 ai numeri 7084 R.G. e 4711 R.P., integrata con in data 11 dicembre 2002 con atto del Segretario Comunale dott. Maurizio Lucca, rep. n. 1708, sono stati adempiuti e si obbliga ad effettuare il relativo collaudo”.*

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

[REDACTED]

[REDACTED]

a favore di [REDACTED] per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1;
contro [REDACTED], per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 30.06.2021 - Reg. Gen. n° 28.303 - Part. n° 4.986 – restrizione di beni.

Annotazione del 17.09.2021 - Reg. Gen. n° 39.903 - Part. n° 6.565 – restrizione di beni.

Annotazione del 17.09.2021 - Reg. Gen. n° 39.911 - Part. n° 6.573 – restrizione di beni.

Annotazione del 27.10.2021 - Reg. Gen. n° 45.929 - Part. n° 7.422 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.392 - Part. n° 4.791 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.396 - Part. n° 4.795 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.400 - Part. n° 4.799 – restrizione di beni.

Trascrizione del 11.06.2025 - Reg. Gen. n° 22.233 - Part. n° 15.564:

Atto di pignoramento in data 14.05.2025, rep. n° 2.868 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di
Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500, subb. 7-10-17-20;

a favore [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED], per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 20.04.2016 - Reg. Gen. n° 12.445 - Part. n° 2.250:

Ipoteca giudiziale [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui seguenti beni immobili:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N.C.E.U. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500, subb. 7-10-[REDACTED]17-20;

a favore [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 30.06.2021 - Reg. Gen. n° 28.301 - Part. n° 4.984 – restrizione di beni.

Annotazione del 17.09.2021 - Reg. Gen. n° 39.901 - Part. n° 6.563 – restrizione di beni.

Annotazione del 17.09.2021 - Reg. Gen. n° 39.909 - Part. n° 6.571 – restrizione di beni.

Annotazione del 27.10.2021 - Reg. Gen. n° 45.927 - Part. n° 7.420 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.390 - Part. n° 4.789 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.394 - Part. n° 4.793 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.398 - Part. n° 4.797 – restrizione di beni.

Iscrizione del 28.02.2022 - Reg. Gen. n° 7.536 - Part. n° 1.366:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui

seguenti beni immobili:

[REDACTED]

N.C.E.U. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500, subb. 7-10-17-20;

a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.393 - Part. n° 4.792 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.397 - Part. n° 4.796 – restrizione di beni.

Annotazione del 21.09.2022 - Reg. Gen. n° 38.401 - Part. n° 4.800 – restrizione di beni.

A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Vigonza e da quanto riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati i posti auto oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 174/2001, prot. n° 00/0436 U.T. del 24.10.2001, avente ad oggetto la *“nuova costruzione di fabbricato direzionale denominato F1”*;

- Concessione Edilizia n° 23/2003, prat. n° 02/0321 U.T. del 05.03.2003, avente ad oggetto una *“variante in corso d'opera alla C.E. 174/2001 per ampliamento superficie coperta e lorda di pavimento, aumento delle unità immobiliari con modifica della destinazione d'uso e modifiche interne, forometriche e prospettiche”*.

La domanda di agibilità relativa all'autorimessa è stata depositata presso il Comune di Vigonza in data 18.07.2003, prot. n° 18.484, ed è maturata per silenzio/assenso (v. all. 4).

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento

dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

Con riferimento ai posti auto oggetto di pignoramento non sono state rilevate opere abusive. Con riferimento ai posti auto di cui ai lotti di vendita nn° 1 e 2, sono state riscontrate delle lievi difformità geometriche delle pareti laterali rispetto al progetto autorizzato, che si ritengono rientrati nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Da quanto comunicato dalla " [REDACTED] che si occupa dell'amministrazione del condominio "Centro Newton Fabbricato 1":

- i millesimi di proprietà relativi agli immobili sono pari a:

- lotto 1 – sub. 7: 2,844;
- lotto 2 – sub. 10: 3,519;
- lotto 3 – sub. 17: 3,494;
- lotto 4 – sub. 20: 4,434;

- vi sono rate condominiali scadute per un totale di € 5.768,62 [REDACTED], di cui € 769,25 relative al preventivo dell'esercizio 01.11.2024/31.10.2025 (Lotto 1: € 153,08; Lotto 2: € 189,42; Lotto 3: € 188,06; Lotto 4: € 238,69); il consuntivo relativo all'annualità 01.11.2024/31.10.2025 non è disponibile alla data della presente relazione;

- i [REDACTED]
[REDACTED]



- non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria interessanti le parti condominiali;

- l'importo medio annuo delle spese ordinarie riferibili alle unità immobiliare ammonta a circa:

- lotto 1 – sub. 7: € 155,00;
- lotto 2 – sub. 10: € 190,00;
- lotto 3 – sub. 17: € 190,00;
- lotto 4 – sub. 20: € 240,00.

A.I) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella stima dell'immobile si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 350,00 per la superficie dei posti auto.

Il valore dei beni risulta quindi il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 17 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 5.950,00$$

$$V_{\text{lotto 2}} = 22 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.700,00$$

$$V_{\text{lotto 3}} = 22 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.700,00$$

$$V_{\text{lotto 4}} = 27 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.450,00$$

A detti valori vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: non sono stati rilevati abusi da sanare;
- stato d'uso e manutenzione: per i "lotti 1-2-3" essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore di stima; per quanto

riguarda il "lotto 4", essendo stata accertata la presenza di un gocciolamento d'acqua proveniente dal solaio, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore pari al 20%;

- stato di possesso: gli immobili sono nella disponibilità della [REDACTED] eseguita, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento dei valori di stima;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento dei valori di stima;

- spese condominiali insolute: viene detratto dal valore di ciascuno dei beni il debito relativo all'annualità 2024/2025 (importo a preventivo);

pertanto i valori sopra determinati vengono così modificati:

$$V_{\text{lotto 1}} = € 5.950,00 - € 153,08 = € 5.796,92$$

$$V_{\text{lotto 2}} = € 7.700,00 - € 189,42 = € 7.510,58$$

$$V_{\text{lotto 3}} = € 7.700,00 - € 188,06 = € 7.511,94$$

$$V_{\text{lotto 4}} = (€ 9.450,00 \times 0,8) - € 238,69 = € 7.321,31$$

a detti valori viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore dei singoli lotti risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 1}} = € 5.796,92 \times (100\% - 15\%) = € 4.927,38 \text{ arrotondato ad } € 5.000,00 \text{ (Euro cinquemila/00)}$$

$$V_{\text{lotto 2}} = € 7.510,58 \times (100\% - 15\%) = € 6.383,99 \text{ arrotondato ad } € 6.000,00 \text{ (Euro seimila/00)}$$

$$V_{\text{lotto 3}} = € 7.511,94 \times (100\% - 15\%) = € 6.385,15 \text{ arrotondato ad } € 6.000,00 \text{ (Euro seimila/00)}$$

$$V_{\text{lotto 4}} = € 7.321,31 \times (100\% - 15\%) = € 6.223,11 \text{ arrotondato ad } € 6.000,00 \text{ (Euro seimila/00)}$$

B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATA, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 15.01.2026 ho inviato mediante PEC copia della presente relazione al [REDACTED]
[REDACTED]; in pari data copia della perizia è stata trasmessa mezzo

- al legale del creditore procedente a [REDACTED];

- [REDACTED];

- [REDACTED];

- al custode avv. Elena Zoppelli.

Padova, 15 gennaio 2026



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 143/2025 promossa dal [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di provenienza.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Documentazione catastale.

Allegato n.4: Autorizzazione di agibilità.



ALLEGATO N.1:

ATTO DI PROVENIENZA



ALLEGATO N.2:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N.3:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ALLEGATO N.4:

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

