

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.213/2024 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.p.a. – Avv. Gianni Solinas

Contro:

[REDACTED]

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.8
6) Allegati	p.9

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.213/2024, R.G. Esecuzioni promossa dal Condominio Intercentro Direzionale Padova Est rappresentato dagli Avv. Giuseppa Sarra Fiore e Giulia Parisi di Gangi, poi riunita al procedimento n.294/2024 promosso da INTESA SAN PAOLO S.p.a., rappresentata dall'Avv. Gianni Solinas, contro [REDACTED]

[REDACTED], l'Ill.mo G.E. **con provvedimento datato 07/08/2024 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 07/08/2024.**

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni elencati nell'atto di pignoramento datato 26/08/2024, fascicolo Intesa San Paolo S.p.a., e più precisamente per la quota intera (1/1) del diritto di piena proprietà sui beni così censiti:

Comune di Noventa Padovana (PD)

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

Catasto Fabbricati

- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.68, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.69, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.70, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.74, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.75, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.76, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.77, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.78, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.79, cat. C/6, 12 m², Viale della Navigazione Interna n.82, p.T.;
- Foglio 4, part.IIIa 1408, sub.142, cat. A/10, 23,5 Vani, Viale della Navigazione Interna n.82, p.1-2.

Il pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.* (*) dall'Atto di pignoramento

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 24/09/2024, Registro Generale n.35311 - Registro Particolare n.25174.

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 Noventa Padovana (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 08/10/2024 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare i beni 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 Noventa Padovana, viale della Navigazione Interna n.82**, all'interno di un condominio denominato "Condominio Intercentro Direzionale Padova Est" situato nella zona industriale del comune, limitrofa alla

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 - 35135 Padova

Comunicazione

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

zona industriale di Padova, situata a circa 4 km dalla sede municipale del comune Noventa Padovana.

Il complesso condominiale è suddiviso in tre edifici, ad uso commerciale e direzionale, identificati con le lettere "A", "B" e "C", ed è composto da n.32 uffici/magazzini/negozi e n.111 posti auto/ciclomotori.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un immobile a destinazione d'uso "ufficio" avente centrale termica autonoma e n.9 posti auto; in particolare l'ufficio di [REDACTED] si trova al primo piano del fabbricato indetificato con la lettera "B", suddiviso in due piani fuori terra, la centrale termica si trova in copertura e i posti auto si trovano al piano terra all'interno del cortile condominiale.

Il fabbricato presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile da viale della Navigazione Interna.

Detto edificio è stato costruito tra il 1989 e il 1997, le finiture interne sono ordinarie. Il fabbricato condominiale è da considerarsi in uno stato di conservazione sufficiente.

Il condominio è dotato di regolamento e tabelle millesimali per la ripartizione delle spese ordinarie, straordinarie e di amministrazione condominiale; più precisamente si tratta quindi del "Condominio Intercentro Direzionale Padova Est" legalmente rappresentato, al momento della redazione della presente relazione, dalla società Building Management Group S.r.l. di Padova.

4.2 - Descrizione degli immobili:

L'ufficio si trova al piano primo con accesso dal vano scala condominiale posto all'esterno e presenta affacci sui prospetti nord, sud, est e ovest del fabbricato.

L'ufficio è composto da: ingresso m² 48,54, sala relax m² 31,43, n. 2 corridoi rispettivamente da m² 12,49 e da m² 22,57, n.5 uffici rispettivamente da m² 44,00, m² 24,23, m² 35,98, m² 57,22 e m² 183,61, archivio m² 32,34, sala riunioni m² 37,05, locale tecnico m² 8,75, un blocco bagni, non finestrati, composto da disimpegno m² 4,37, antibagno m² 4,50 e n.2 bagni da m² 1,77 e da m² 2,60 e un altro blocco bagni, non finestrati, composto da antibagno m² 6,32, n.2 bagni da m² 1,51 e da m² 5,66 e ripostiglio m² 2,83.

Complessivamente la superficie netta dell'ufficio somma m² 568,00 per un'altezza pari a m 2,75.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 673,00.

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

Le due centrali termiche presentano una superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature pari a m² 15,50 per una altezza pari a m 2,40.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

Sono inoltre di pertinenza dell'ufficio n.9 posti auto scoperti situati nel cortile interno dei fabbricati aventi una superficie pari a m²12 cadauno per una superficie complessiva pari a m² 108,00.

4.3- Identificazione dei beni 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 Noventa Padovana (Pd)

Foglio	Particella	Qualità Classe	are ca
4	1408	Ente Urbano Urbano	69 15

- Catasto fabbricati: Comune di Noventa Padovana (Pd), **proprietà per 1/1 di** [REDACTED]

[REDACTED] sede Noventa Padovana (Pd) c.f. [REDACTED]:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
4	1408	142	A/10	1	23,5 vani	673 m ²	€ 7.099,99
4	1408	68	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	69	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	70	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	74	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	75	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	76	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	77	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	78	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69
4	1408	79	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 21,69

Confini degli immobili come da risultanze dell'elaborato planimetrico:

- Ufficio: ovest e sud scoperto condominiale, a nord sub.48 e ad est sub 49;
- Centrale termica: est sub 42, ovest, nord e sud scoperto condominiale;
- Posti auto: altri posti auto e scoperto condominiale.

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. Gli immobile a destinazione ufficio era identificato al foglio 4, particella 1200, sub.141 e sub.45 successivamente variati il 27/07/2006, Pratica m.PD158022 in atti dal 24/07/2006 per fusione e diversa distribuzione

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

degli spazi interni (n.36327.1/2006) e il 26/09/2006, Pratica n.PD0198619 in atti dal 26/09/2006 per variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.56560.139/2006) mentre i posti auto erano identificati al foglio 4, particella 1200, sub.ni 68,69,70,74,75,76,77,78,79 successivamente variati il 26/09/2006, pratica n. PD0198619 in atti dal 26/09/2006 variazione per allineamento mappe (nn. 56486.66/2006, 56487.67/2006, 56488.68/2006, 56492.72/2006, 56493.73/2006, 56494.74/2006, 56495.75/2006, 56496.76/2006 56497.77/2006).

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

- non sono presenti i divisori del vano denominato "spogliatoio".

E' opportuno, al fine di sanare le difformità riscontrate, effettuare una variazione catastale dell'immobile, a seguito del deposito di una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria per le opere non autorizzate (si veda anche il par. 4.10 sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica).

La spesa necessaria si stima complessivamente in € 650,00 compresi € 50,00 di diritti di segreteria da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

4.5 – Stato di possesso dei beni

L'immobile **è 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

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. Antonio Trotta, datato 17/10/2024, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione NN 23067/5801 del 02/05/2006, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Crivellari Francesco da Padova, in data 27/04/2006, n.rep. 250522/30036 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 (domicilio eletto presso Padova corso Garibaldi 22/26) contro [REDACTED] Sede NOVENTA PADOVANA (PD) Codice

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

fiscale [REDACTED] – importo capitale euro 680.000,00, importo totale euro 1.360.000,00 durata anni 20;

- Iscrizione NN 25734/4230 del 15/06/2021, nascente da IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA concesso con atto della Corte d'Appello di Roma, in data 18/05/2017 n. rep. 3327 a favore di TELECOM ITALIA S.P.A. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 00488410010 contro [REDACTED] Sede NOVENTA PADOVANA (PD) Codice fiscale [REDACTED] – importo capitale euro 259.000,00, importo totale euro 315.000,00;
- Trascrizione NN 24961/17860 del 01/07/2024, nascente da atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.N.E.P. di Padova in data 03/06/2024, rep. n. 2888 a favore di CONDOMINIO INTERCENTRO DIREZIONALE PADOVA EST Sede NOVENTA PADOVANA (PD) Codice fiscale 92174710282 contro [REDACTED] Sede NOVENTA PADOVANA (PD) Codice fiscale [REDACTED];
- Trascrizione NN 35311/25174 del 24/09/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari di Padova in data 16/09/2024, rep. n.5487 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto presso avv. Gianni Solinas, via Tommaseo – Padova) contro [REDACTED] [REDACTED] Sede NOVENTA PADOVANA (PD) Codice fiscale [REDACTED]

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 30/12/2024 **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'attuale proprietario a seguito di **atto di compravendita** del 15/12/2005, Repertorio n.94764 Raccolta n.17465, Notaio Dott. Fabrizio Pietrantoni di Padova. Non risultano sussistenti diritti di compravendita o diritti reali con oggetti estranei.

4.9 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

4.10 - Regolarità edilizia e urbanistica

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Noventa Padovana risulta che il fabbricato è stato costruito in forza dei presenti atti:

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

- Concessione edilizia n.2832, prot.1064 del 19/05/1989;
- Concessione edilizia n.3148, prot.418 del 07/05/1991 variante in corso d'opera alla concessione edilizia 2832/89;
- Abitabilità prot. n.8341 in data 31/01/1992;
- Concessione edilizia n.3839, prot.5/96 del 29/04/1996;
- Concessione edilizia n.4069, prot.191 del 07/03/1997 variante in corso d'opera alla c.e. 3839/96
- Agibilità prot. n.9838 in data 08/07/1997;
- Denuncia di inizio attività edilizia n.56/06, prot. 3353 del 25/02/2006 per "fusione di due uffici e modifiche interne" e relativo collaudo finale del 26/07/2006.

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:**

- diversa disposizione dei divisori del vano denominato "sala relax";
- chiusura di una porta del vano "ufficio 4" verso il corridoio 2;
- apertura di una porta da vano "ufficio 5" verso il vano "sala riunioni";
- il vano denominato ufficio 5 nello stato di fatto costituisce un "open space" non essendo presenti i divisori a formare i vani "archivio 2", ufficio 6", "ufficio 7" e "corridoio 3";
- si segnala che all'interno dell'ispessimento della muratura dei vani denominati ufficio 1, 2 e archivio, confinanti con l'ingresso e il corridoio 1, sono stati ricavati dei cavedi.

E' opportuno, al fine di sanare le difformità riscontrate, depositare presso il Comune di Noventa Padovana una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria. **La spesa necessaria si stima complessivamente in € 4.000,00.**

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

Come comunicato alla scrivente dall'attuale amministratore condominiale, alla data del 16/12/2024, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta di circa € 2.860,00; alla data indicata, non è stata deliberata dall'assemblea alcuna spesa straordinaria per l'anno 2025. Alla medesima data risultano le seguenti spese condominiali non pagate:

- per l'anno 2023: € 4.555,17;
- per l'anno 2024: € 2.859,69.

4.12 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

L'immobile presenta riscaldamento autonomo composto da n.2 generatori di calore situati all'interno di due vani, di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione, destinati a centrale termica posti sulla copertura del fabbricato, raggiungibili dalle scale di accesso esterne, per il quale sono stati forniti i relativi libretti. Gli stessi non risultano essere stati oggetto di manutenzione dal 06/10/2022. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da ventilconvettori. I serramenti sono in alluminio con vetro camera, la muratura perimetrale è in pannelli prefabbricati in cemento, i solai sono presumibilmente in cemento armato precompresso. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali coibenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio.

All'interno dell'atto di compravendita è allegato un attestato di prestazione energetica, scaduto il 09/05/2024, pertanto da rinnovare, il quale riportava che l'immobile risultava essere in Classe "F".

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;
 - i locali centrale termica pari a 0,50;
 - i posti auto pari a 0,20;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 800,00 €/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
Ufficio	673,00	1	800,00	538.400,00
Centrali termiche	15,50	0,50	800,00	6.200,00
n.9 posti auto	108,00	0,20	800,00	17.280,00
Totale (superficie commerciale m ² 702,35)				561.880,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	561.880,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 84.282,00
Segnalazione Certificata di Inizio Attività compresa di sanzione e diritti di segreteria Comune di Noventa Padovana	-4.000,00
Variazione catastale compresi diritti di segreteria Agenzia delle Entrate	-650,00
TOTALE	472.948,00

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 473.000,00 (euro quattrocentosettantatremila).

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) Attestato di prestazione energetica da rinnovare.

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.10 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.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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

Laura Masiero Architettura

Padova, lì 02/01/2025

Esperto Tribunale di Padova

Arch. Laura Masiero

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

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