

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.247/2024 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro:

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.2
5) Valore di mercato	p.7
6) Allegati	p.8

1) **PREMESSA**

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.247/2024, R.G. Esecuzioni promossa da

contro

l'Ill.mo G.E. **con provvedimento**

**datato 19/02/2025 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 24/02/2025.**

2) **OGGETTO**

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 13/06/2024, e più precisamente **le quote delle proprietà e/o**

**Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

**Comunicazione**

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

di altri diritti di competenza al sig.

sugli immobili dei quali si

offre la seguente descrizione:

- **Usufrutto per 1/1 del sig.** : **abitazione di tipo civile in Comune di Grantorto (PD), VIA DEI CASONI n.19/A, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part. 859, sub.8, categoria A/2, vani 5, piano n.T, immobile graffato al gruppo n.1;**
- **Usufrutto per 1/1 del sig.** : **abitazione di tipo civile in Comune di Grantorto (PD), VIA DEI CASONI n.19/A, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part. 859, sub.9, categoria A/2, vani 5, piano n.T, immobile graffato al gruppo n.1;**
- **Usufrutto per 1/1 del sig.** : **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Grantorto (PD), VIA DEI CASONI, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part. 859, sub.21, categoria C/6, piano n.S1;**
- **Usufrutto per 1/1 del sig.** : **magazzini e locali di deposito in Comune di Grantorto (PD), VIA DEI CASONI, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 15, part. 859, sub.28, categoria C/2, piano n.S1;\***

(\*dall'atto di pignoramento)

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 19/07/2024, Registro Generale n.27978, Registro Particolare n.19941.

### 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 Grantorto (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 04/04/2025 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:

#### Sede

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

#### Comunicazione

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

Gli immobili oggetto della presente perizia **sono ubicati a Grantorto, in un ramo laterale di via dei Casoni al n.19/A**, all'interno di un condominio denominato "Condominio Parco delle Rose" collocato in una zona residenziale semicentrale situata a circa 350 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 e carraio da via dei Casoni.

Il condominio si eleva per due piani fuori terra, è presente un piano sottostrada. Per il collegamento ai vari livelli sono presenti le scale condominiali. E' composto da 8 unità abitative e n.8 garage e n.6 cantine.

Il fabbricato è stato costruito tra il 2003 e il 2005. 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 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 Geom. Matteo Villanova, con studio in San Giorgio in Bosco (Pd).

#### **4.2 - Descrizione degli immobili:**

L'unità abitativa si trova al piano terra con accesso dal vano scala condominiale e presenta affacci sui prospetti nord e sud del fabbricato.

L'appartamento è composto da: cucina-soggiorno-pranzo m<sup>2</sup> 29,02, disimpegno m<sup>2</sup> 3,12, n.2 bagni rispettivamente da m<sup>2</sup> 5,40 e da m<sup>2</sup> 4,43, n.2 camere rispettivamente da m<sup>2</sup> 14,20 e da m<sup>2</sup> 10,36, n.2 logge rispettivamente da m<sup>2</sup> 2,80 e m<sup>2</sup> 3,54.

Complessivamente la superficie netta dell'appartamento assomma m<sup>2</sup> 66,53 per un'altezza pari a m 2,70 con esclusione delle logge come sopra descritte.

La superficie lorda comprensiva della quota parte delle murature è pari a m<sup>2</sup> 79,50.

L'immobile si presenta in buono 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 m<sup>2</sup> 19,00 e di m<sup>2</sup> 3,00, e una superficie lorda pari rispettivamente a m<sup>2</sup> 21,00 e m<sup>2</sup> 4,00 per un'altezza di m 2,30.

Sono presenti n.2 cortili esclusivi aventi superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 92.

#### **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:

##### **Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

##### **Comunicazione**

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

- Catasto Terreni: Comune di Grantorto (Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
<b>15</b>	<b>859</b>	Ente Urbano		11 90

- Catasto fabbricati: Comune di Grantorto, **nuda proprietà per 1/1**

**e usufrutto in regime di**

**separazione dei beni per 1/1**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
<b>15</b>	<b>859</b>	<b>8</b> <b>9</b>	A/2	1	5 vani	91 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 79 m <sup>2</sup>	€ 348,61
<b>15</b>	<b>859</b>	<b>21</b>	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	€ 35,33
<b>15</b>	<b>859</b>	<b>28</b>	C/2	1	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	€ 4,65

Confini degli immobili come da risultanze dell'elaborato planimetrico:

- appartamento: a ovest vano scala condominiale, a nord ramo laterale di via dei Casoni, sud particella 75, est sub. 10;
- garage: sud area comune, ovest sub.20, est sub.21.
- Cantina: ovest vano scala condominiale, nord sub.27, est e sud sub.20.

#### **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 occupato dal nudo proprietario sig.**

#### **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**

##### **Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

##### **Comunicazione**

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

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita, lo stato civile dichiarato da \_\_\_\_\_ è regime di separazione dei beni mentre era minorenne.

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. Gigino Rollo, allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Atto tra vivi, Convenzione edilizia, atto del 01/08/2000 rep. 59070, Notaio Vaudano Fulvio di Padova, trascritto il 14/12/2000 ai nn. 47804/29776 a carico di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà a favore di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà. Note: beni in Grantorto  
CT Fg. 15 mapp. 529 Parte;
- Atto tra vivi, Convenzione edilizia, atto del 01/08/2000 rep. 59071, Notaio Vaudano Fulvio di Padova, trascritto il 14/12/2000 ai nn. 47805/29777 a carico di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà a favore di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà. Note: beni in Grantorto  
CT Fg. 15 mapp. 529 Parte e mapp. 531;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto del 23/05/2022 rep. 4094/7722, notaio/pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma, iscritto il 24/05/2022 ai nn. 21092/4076 somma totale 88.675,02 euro, somma capitale 44.337,51 euro, a carico \_\_\_\_\_  
regime patrimoniale separazione dei beni,  
quota 1/1 in usufrutto, a favore di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in usufrutto, domicilio \_\_\_\_\_ . Note: beni in Grantorto  
CF Fg. 15 mapp. 859/8-859/9 (graffati), mapp. 859/28 e mapp. 859/21;
- Verbale di pignoramento immobili atto del 25/06/2024 rep. 4106, Notaio/Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, trascritto il 19/07/2024 ai nn. 27978/19941 a carico di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà, a favore di \_\_\_\_\_  
quota 1/1 in proprietà. Note: domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_  
beni in Grantorto CF Fg. 15 mapp. 859/8-859/9 (graffati), mapp. 859/28 e mapp. 859/21.

**Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

**Comunicazione**

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



L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 31/08/2025 **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 28/7/2011, Repertorio n.87.046, Raccolta n.18.030, Notaio Corradi Cesare di Piazzola sul Brenta (Pd).

#### **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 Grantorto all'interno della zona "ZTO C2/07 prevalente a destinazione residenziale".

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

- Denuncia di Inizio Attività del 20/11/2003, prot. 8300;
- Denuncia di Inizio Attività, variante alla D.I.A. sopra citata, del 3/12/2004, prot.10.714;
- Agibilità del 20/06/2005, prot. 5724.

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**

Come comunicato alla scrivente dall'attuale amministratore condominiale alla data del 2/9/2025 l'importo annuo delle spese ordinarie fisse di gestione o di manutenzione risulta pari a circa € 551,03; non è stata deliberata dall'assemblea alcuna spesa straordinaria. Alla medesima data, negli ultimi due anni, non risultano spese condominiali non pagate.

#### **4.12 - Caratteristiche energetiche dell'immobile**

L'immobile presenta riscaldamento autonomo dotato di relativo libretto di impianto. I terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche. I serramenti sono in legno con vetro singolo, la muratura perimetrale è in laterizio, i solai sono

#### **Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

#### **Comunicazione**

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

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;
  - le logge 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 1.500,00 €/m<sup>2</sup> al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE €/ m <sup>2</sup>	TOTALE
Appartamento	66,53	1	1.500,00	99.795,00
Logge	6,34	0,25	1.500,00	2.377,50
Garage	21,00	0,50	1.500,00	15.750,00
Cantina	4,00	0,50	1.500,00	3.000,00

### Sede

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

### Comunicazione

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

Totale (superficie commerciale m² 80,62)			120.922,50

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	120.922,50
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 18.138,38
TOTALE	102.784,13

**Il suddetto importo può essere arrotondato a € 103.000,00 (euro centotremila).**

Il valore dell'usufrutto di tenuto conto dell'età anagrafica dello stesso pari a 59 anni, è calcolato pari al 60% del valore di mercato pertanto i valori delle rispettive quote risultano le seguenti:

- **valore usufrutto per 1/1 € 61.800,00;**
- **valore nuda proprietà per 1/1 € 41.200,00.**

#### 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 8/9/2025

**Esperto Tribunale di Padova**

Arch. Laura Masiero

#### **Sede**

Laura Masiero Architettura  
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

#### **Comunicazione**

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