

**TRIBUNALE di PADOVA**  
**Esecuzione immobiliare n. 281/21**

procedure riunite  
Es. Imm.re n. 123/25 - Es. Imm.re n. 128/25

**G.E. - dr.ssa Paola Rossi**

**RELAZIONE DI STIMA**



LOTTO 1) ufficio in Padova, via Guido Reni, 8



LOTTO 2) - LOTTO 3) casa tipo bifamiliare in Padova, via Cernaia, 40-42

**E.d.G. - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi**



dott. geom. *Paolo Luigi Fuochi*  
Stimatore

**Esecuzione Immobiliare n. 281/2021**  
(riunite le procedure n. 123/25 e n. 128/25)

**indice di perizia**

**LOTTO 1** – diritto venduto piena proprietà  
**LOTTO 2** – diritto venduto ½ piena proprietà  
**LOTTO 3** – diritto venduto ½ piena proprietà

- 1) premessa
- 2) elenco immobili

pag. 1-2  
pag. 2

**LOTTO 1**

- 3) descrizione
- 3.1) composizione
- 3.2) confini
- 3.3) ubicazione
- 3.4) edificio
- 3.5) finiture unità
- 3.6) catasto
- 3.7) censimento
- 3.8) corrispondenza
- 3.9) provenienza
- 3.10) proprietà
- 3.11) occupazione
- 3.12) posizione condominiale
- 3.13) vincoli
- 3.14) conformità edilizia
- 3.15) destinazione urbanistica
- 3.16) classe energetica
- 3.17) valore immobile
- 3.18) gravami

pag. 3  
pag. 3-4  
pag. 4  
pag. 4  
pag. 4  
pag. 4-5  
pag. 5  
pag. 5  
pag. 5  
pag. 6  
pag. 6  
pag. 6  
pag. 6  
pag. 6-7  
pag. 7  
pag. 7  
pag. 7  
pag. 8-9  
pag. 9-10

**LOTTO 2**

- 4) descrizione
- 4.1) composizione - superfici
- 4.2) confini
- 4.3) ubicazione
- 4.4) struttura

pag. 11  
pag. 11-12  
pag. 12  
pag. 12  
pag. 13



- 4.5) finiture
- 4.6) conservazione
- 4.7) catasto
- 4.8) censimento
- 4.9) corrispondenza
- 4.10) provenienza
- 4.11) proprietà
- 4.12) comoda divisibilità
- 4.13) occupazione
- 4.14) diritti e vincoli
- 4.15) conformità edilizia
- 4.16) urbanistica
- 4.17) classe energetica
- 4.18) valore immobile
- 4.19) formalità pregiudizievoli

- pag. 13
- pag. 13
- pag. 14
- pag. 14
- pag. 14
- pag. 14
- pag. 15
- pag. 15
- pag. 15
- pag. 15
- pag. 16
- pag. 16
- pag. 16
- pag. 16-17-18
- pag. 19-20

### LOTTO 3

- 5) descrizione
- 5.1) composizione
- 5.2) confini
- 5.3) ubicazione
- 5.4) struttura
- 5.5) finiture
- 5.6) conservazione
- 5.7) catasto
- 5.8) censimento
- 5.9) corrispondenza
- 5.10) provenienza
- 5.11) proprietà
- 5.12) comoda divisibilità
- 5.13) occupazione
- 5.14) vincoli
- 5.15) conformità edilizia
- 5.16) urbanistica
- 5.17) classe energetica
- 5.18) valore immobile
- 5.19) formalità pregiudizievoli

- pag. 21
- pag. 21-22
- pag. 22
- pag. 23
- pag. 23
- pag. 23-24
- pag. 24
- pag. 24
- pag. 24-25
- pag. 25
- pag. 25
- pag. 25
- pag. 25
- pag. 26
- pag. 26
- pag. 26-27
- pag. 27
- pag. 27
- pag. 27-28-29
- pag. 30-31

-) elenco allegati

pag. 31

G.E. - dr.ssa Paola Rossi



G.E. - dr.ssa Paola Rossi



## TRIBUNALE di PADOVA

**ES. IMM.RE N. 281/21**

(con riunione delle procedure)

**ES. IMM.RE N. 123/25**

**ES. IMM.RE N. 128/25**

### RELAZIONE

stima per lotti separati

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

#### 1) PREMESSA

Di seguito, in sintesi, la cronistoria dei vari passaggi che hanno interessato l'attività dell'esperto del giudice.

**04.11.21** l'esperto deposita il verbale di giuramento (rif.: es. n. 281/21).

**26.11.21** il G.E. dispone la sospensione dell'attività peritale.

**28/07/25** il G.E. dispone "un aggiornamento di perizia che tenga conto della riunione delle due procedure e dei beni complessivamente pignorati" (rif.: procedure n. 281/01 e n. 123/25).

**04.08.25** la comunicazione dell'esperto al G.E.

**17.10.25** il G.E. dispone "un aggiornamento di perizia che tenga conto della riunione anche della procedura n. 123/25 e dei beni complessivamente pignorati".

**31.10.25** viene eseguito accesso agli immobili di via Cernaia civ. 40-42.



13.11.25 viene eseguito accesso all'immobile di via G. Reni civ. 8.

08.12.25 il G.E. invita l'esperto "a tenere conto della riunione alla procedura n. 281/21 della procedura n. 128/25".

12.12.25 l'esperto deposita istanza di proroga per il deposito della stima.

19.12.25 il G.E. concede proroga al deposito peritale (sino al 05.05.2026).

## 2) ELENCO IMMOBILI

I beni pignorati sono rappresentati da tre diverse realtà immobiliari identificate quali \* **LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3** \* che di seguito si anticipano per localizzazione e identificativi catastali.

### **LOTTO 1**

**UFFICIO** - Comune di Padova via Guido Reni, 8 al piano terra con ripostiglio al piano interrato, censito NCEU foglio 42 particella 59 sub. 5.

### **LOTTO 2**

**ABITAZIONE** - Comune di Padova via Cernaia, 40 ai piani sottostrada, terra e 1° con scoperto esclusivo, censita NCEU foglio 100 particella 739.

### **LOTTO 3**

**ABITAZIONE** - Comune di Padova via Cernaia, 42 ai piani sottostrada, terra e 1° con garage esterno e scoperto esclusivo, censita NCEU foglio 100 particella 740 sub. 1 e 2.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 1

UFFICIO IN PADOVA VIA G. RENI, 8

diritto venduto: piena proprietà

### 3) DESCRIZIONE

Ufficio al pianterreno con ripostiglio al piano interrato, facente parte dell'edificio sito in Padova via G. Reni, civ. 6/8 denominato "Condominio Guido Reni" (insiste su terreno NCT foglio 42 mapp. 59 di mq. 6.70).

L'edificio, a destinazione commerciale, è composto da tre negozi e quattro uffici, con area scoperta comune a tutte le unità condominiali.



#### 3.1) COMPOSIZIONE

L'unità pignorata è così composta:

**piano terra** (h. 2.70) - ingresso-corridoio, n. 3 (tre) spazi ad ufficio, anti con w.c. (sup. interna mq. 53 - sup. lorda mq. 60).

Esecuzione Immobiliare n. 281/2021

Custode Giudiziario - dott.ssa Valentina Chiapparino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

piano interrato (h. 2.50) - ripostiglio (sup. interna mq. 11.50 – sup. lorda mq. 14).

Si accede da androne condominiale civ. 8.

### 3.2) CONFINI

L'ufficio confina col mapp. 59 sub. 9 per tre lati, sub. 2-3-4 \*\* il ripostiglio confina col mapp. 59 sub. 9, sub. 8, muri perimetrali per 2 lati, sub. 4.

### 3.3) UBICAZIONE

Il Condominio Guido Reni, di cui l'unità pignorata è parte, fronteggia la pubblica strada, inserito nel quartiere San Carlo (zona 2 nord di Padova) ricompreso tra i quartieri Arcella e Pontevigodarzere, posto nelle vicinanze della Parrocchia San Carlo Borromeo, del Bingo e dello stadio Colbachini, zona ad alta densità abitativa con forte presenza di extracomunitari.

### 3.4) EDIFICIO

La struttura portante del fabbricato condominiale è in cemento armato con muratura di tamponamento in doppio laterizio alveolare con interposto isolante, solai in latero cemento, tramezze in laterizio, copertura piana (accessibile per installazione e manutenzione di impianti), facciate rivestite in lastre di grès colore verde, l'area scoperta è pavimentata con betonelle.

### 3.5) FINITURE UNITÀ

Serramenti in PVC con vetrocamera - pavimento in ceramica monocottura (rosa con graniglia) - rivestimento pareti in piastrelle nel servizio igienico - portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate laccate colore verde - impianto elettrico a norma con salvavita - videocitofono - impianto

di riscaldamento e raffrescamento autonomo a convettori d'aria (caldaie di produzione a gas nel w.c. ove è presente un termosifone in ghisa non utilizzato).

Per il ripostiglio porta in lamiera, pavimento in battuto di cemento.

Normale lo stato di conservazione.

### 3.6) CATASTO

Si elencano i dati identificativi catastali dell'immobile pignorato.

**N.C.E.U.** - Comune di Padova

**Foglio 42**

**Particella 59 - sub. 5**

via G. Reni 8 - p. S/1-T - Z.C. 2 - cat. A/10 - cl. 1 - v. 4 - sup. 67 m<sup>2</sup> - RC €. 1.869,57.

INTESTATI

prop. 1/1 (in regime di separazione dei beni).

**NOTA** - nella proprietà, per quota millesimale, è ricompreso il **sub. 9** quale bene comune non censibile (cortile, vano scale e corridoio).

**NOTA** - l'edificio è eretto su area NCT foglio 42 mapp. 59 di are 06.70 (parte dell'area è ricompresa nel marciapiede stradale).

### 3.7) CENSIMENTO

Il censimento risulta regolare.

### 3.8) CORRISPONDENZA

L'atto di pignoramento riporta esattamente gli identificativi catastali.



### 3.9) PROVENIENZA

Atto di compravendita 3 giugno 2015 rep. n. 52026 notaio Giovanni Muraro di Vicenza e Bassano reg. a Valdagno il 08.06.2015, trascritto a Padova il 09.06.2015 al n. 17163 di R.G.

### 3.10) PROPRIETÀ

L'immobile pignorato è di piena proprietà dell'esecutato.

### 3.11) OCCUPAZIONE

L'ufficio è occupato da certo \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione 21.02.20 reg. in data 28.02.20 all'Ag. delle Entrate di PD al n. 003135-serie 3T. (codice identificativo \_\_\_\_\_).

Durata contratto: sino al 14.03.2026 - Canone di locazione €. 5.400,00 annui.

L'importo della locazione, analizzati i prezzi medi locativi di mercato per uffici simili correnti in zona, **risulta congruo**.

### 3.12) POSIZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore del "Condominio Guido Reni" ha segnalato di un credito nei confronti della proprietà di €. 1.503,36 (da aggiungersi l'importo di €. 314,17 a carico dell'affittuario).

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

### 3.13) VINCOLI

Non sussistono vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura.

**NOTA** - Per scrupolo d'indagine, si segnala il vincolo urbanistico gravante sull'area scoperta istituito con atto rep. n. 28887 del 25.06.1992 notaio Gabriele Corciulo di Padova, col quale la società proprietaria-costruttrice "costituisce gratuitamente un vincolo di uso a parcheggio pubblico sull'area scoperta di superficie mq. 295, costituente porzione del terreno NCT foglio 42 mapp. 59 di are 06.70".

### 3.14) CONFORMITÀ EDILIZIA

Il "Condominio Guido Reni" risulta eretto in forza dei seguenti titoli:

- **concessione edilizia** n. 1357/91 prot. n. 93412/91 del 11.09.1992.
- **variante in c.so d'opera** n. 1357/91 prot. n. 45886/93 del 02.11.1993.
- **agibilità** del 26.07.1994 reg. n. 136/94.

Per confronto tra stato di fatto e grafici progettuali si attesta la **conformità edilizio urbanistica** dell'unità pignorata.

### 3.15) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno su cui sorge l'edificio ricade in zona B3 residenziale di completamento consolidato.

**NOTA** - ai sensi della legge n. 47/85 per l'alienazione dell'immobile non è necessario produrre il C.D.U. dell'area su cui sorge l'edificio poiché trattasi di terreno di natura strettamente pertinenziale al medesimo.

### 3.16) CLASSE ENERGETICA

Nell'atto di provenienza del 2015 viene certificato per l'edificio in questione la classe energetica "E" (il certificato è decaduto per il decorso del decennio).



### 3.17) VALORE IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, sentiti operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni OMI, del Consulente Immobiliare e di Asta legale, nonché in base a buon senso ed esperienza, viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

**Considerate** - le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, il normale stato di manutenzione e conservativo, le finiture interne proprie degli anni '90;

**Considerando** - che il bar al piano terra dell'edificio, gestito da cinesi, è luogo particolarmente frequentato da extracomunitari, i disturbi della quiete pubblica sono frequenti, con segnalazioni di spaccio all'interno dell'area condominiale;

**Considerando** - l'assenza di parcheggio pubblico lungo strada ed il limitato spazio di sosta veicolare all'interno dell'area condominiale;

#### **Assunto**

quale parametro tecnico la superficie commerciale (al lordo dei muri perimetrali e per metà quelli di confine, con applicazione del coefficiente di destinazione per il ripostiglio al piano sottostrada);

#### **Assunto**

quale parametro economico il valore medio di mercato pari a €. 1.000,00 al mq. che ricomprende il valore, in quota millesimale, delle parti comuni condominiali;

#### **Riducendo**

il valore di stima della percentuale del 15% trattandosi di bene immobile *"venduto senza garanzia"*.

si ottiene la seguente tabella di stima dell'immobile pignorato.

| Tabella superfici       |              |                       |                |                         |
|-------------------------|--------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| Immobile                | piano        | m <sup>2</sup> /lordi | coeff. diff.ne | m <sup>2</sup> /comm.li |
| ufficio                 | terra        | 60                    | 1              | 60                      |
| ripostiglio             | seminterrato | 14                    | 0.20           | 2.80                    |
| totale sup. commerciale |              |                       |                | 62,80                   |

| Tabella valore                                                |            |                     |           |          |
|---------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------|----------|
| immobile                                                      | sup. comm. | val./m <sup>2</sup> | riduzione | valore   |
| ufficio + ripostiglio                                         | 62.80      | € 1.000             |           | € 62.800 |
|                                                               |            |                     | 15%       | € 9.420  |
| Valore finale                                                 |            |                     |           | € 53.380 |
| <b>VALORE IMMOBILE</b><br>(arrotondato)<br><b>€ 54.000,00</b> |            |                     |           |          |

### 3.18) GRAVAMI

Si elencano le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene immobile, come da accertamenti ed il supporto delle dichiarazioni notarili.

#### ISCRIZIONI

**Nota nn. 52037/19934 del 08/06/2015**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario a favore di  
contro per i diritti pari a  
1/1 di piena proprietà (grava sull'immobile in Padova NCEU foglio 42 particella 59 sub. 5 -  
per capitale €. 100.000,00 - durata mutuo 15 anni + un mese).



**Nota nn. 6340/2019 del 18/09/2019**

**Ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo a favore di  
contro

(grava sull'immobile NCEU **foglio 42 particella 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà  
nonché su altri immobili (NCEU foglio 100 particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a  
½ di piena proprietà).

**TRASCRIZIONI**

**Nota nn. 32172/21292 del 21/07/2021**

**Pignoramento immobiliare** a favore di

contro (grava sugli immobili in Padova NCEU foglio 100

particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42 part. 59  
sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

**Nota nn. 20919/14720 del 03/06/2025**

**Pignoramento immobiliare** a favore di

contro

(grava sugli immobili in Padova NCEU **foglio 100 particella 739 e 740  
sub. 1 e sub. 2** per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42 particella 59 sub. 5** per i diritti  
pari a 1/1 di piena proprietà).

**Nota nn. 23103/16159 del 17/06/2025**

**Pignoramento immobiliare** a favore di

contro (grava sugli immobili in Padova NCEU

foglio 100 particella 739 e 740 sub. 1 e sub. 2 per i diritti pari a ½ di piena proprietà e **foglio 42  
particella 59 sub. 5** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

fine rapporto LOTTO 1