

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: dott. GIOVANNI BOTTECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 240/2025

- promossa da:

- contro il sig.:

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN
VIA SAN BIAGIO N° 36, IN COMUNE DI CODEVIGO (PD), FRAZIONE DI CONCHE.**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, MARZO 2026

v. S. Mattia 23, 35121 Padova

c.f. MZZ MRC 67E03G224S
p.i. 02603180288

info@studiomarcomazzei.it
pec: marco.mazzei@ingpec.eu

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi, 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.

Mediante atto di compravendita in data 11.02.2011, rep. n° 106.728 del notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), trascritto a Padova in data 07.03.2011 ai nn° 8.440/5.127, il sig. ha acquistato dalla società “ ” con sede a

(VE), la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (v. all. 1). Da quanto riportato nell'art. 1 dell'atto di compravendita: *“Sono compresi nella vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge, destinazione e per contratto, così come stabilito dall'art. 1117 del C.C., con particolare riferimento al bene comune non censibile, identificato con il detto foglio e mappale, subalterno: 12 (dodici), Via San Biagio, p.T, B.C.N.C. (cortile) ai subalterni dal 2 al 7, ed ai subb. 9, 10, 13 e 14.”*

Operazioni peritali.

In data 03.12.2025, alla presenza del custode dott. Giovanni Bottecchia ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

Descrizione dei beni.

Trattasi di un'unità residenziale con garage, facente parte di un fabbricato trifamiliare sito in via San Biagio n° 36, in Comune di Codevigo (PD), frazione di Conche. Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale/agricola, comoda a tutti i principali servizi presenti nella frazione comunale.

Il fabbricato trifamiliare realizzato nell'anno 2010, fa parte di un complesso immobiliare costituito anche da altro fabbricato quadrifamiliare, realizzato sul medesimo lotto di cui alla part. 776 del Catasto Terreni. La predetta particella ha una superficie catastale di 1.807 m²; la superficie scoperta è sostanzialmente destinata a percorsi pedonali e carrai, nonché a giardini di pertinenza delle varie unità immobiliari. Tutte le unità abitative hanno ingressi pedonali e carrai indipendenti, accessibili dalla stradina privata posta tra i due edifici e identificata dal subalterno catastale n° 12.

Il fabbricato è edificato su due piani fuori terra e da quanto riportato nella documentazione progettuale è dotato di fondazioni in c.a. a trave rovescia, murature in elevazione in laterizio tradizionale con cappotto esterno in polistirene, solai in laterocemento e struttura di copertura costituita da un solaio inclinato in legno con sovrastante coibentazione e manto di copertura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con elementi in mattoni faccia a vista, le lattonerie sono realizzate in rame.

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati in posizione centrale rispetto al fabbricato trifamiliare.

La proprietà sul lato sud (stradina privata sub. 12) è recintata con una muretta in cls. con sovrastante ringhiera metallica e interposti cancelli pedonale e carraio a due ante, mentre sugli altri lati vi è una muretta in cls. con sovrastante rete metallica plastificata.

L'unità residenziale è esposta sui lati nord e sud dell'edificio, ed è così composta:

- piano terra di circa 57 m² lordi (h. 2,70 m.): cucina/soggiorno, disimpegno, w.c.; sul lato sud in corrispondenza dell'ingresso vi è un portico di circa 7 m²;

- piano primo di circa 75 m² lordi (h. variabile; v. planimetria all. 3): disimpegno, due camere matrimoniali, ripostiglio e bagno; sui lati nord e sud vi sono due poggiali rispettivamente di circa 4 e 7 m².

Le pavimentazioni della zona giorno sono costituite da piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale, mentre nella zona notte al piano primo vi sono dei listoncini di legno.

I servizi igienici sono pavimentati e parzialmente rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle di gres porcellanato, e sono dotati di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando (al piano terra vi è un box doccia e al piano primo una vasca).

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro camera e sono dotati di scuri anch'essi in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano completa di pannelli solari termici e da un sistema radiante a pavimento.

Il garage di circa 18 m² lordi (h. interna circa 2,7 m.) è dotato di un portone basculante, porta pedonale REI 60 di accesso all'abitazione e pavimentazione in piastrelle.

Gli immobili sono dotati di uno scoperto esclusivo di circa 80 m² totali, sviluppato sui lati nord e sud dell'edificio, pavimentato con piastrelle o ciottoli.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrotermosanitario sono state depositate presso l'ufficio tecnico comunale al momento della richiesta del certificato di agibilità nell'anno 2010.

Nel complesso le unità oggetto di pignoramento si presentano in buono stato di manutenzione, fatto salvo l'evidente scrostamento della verniciatura esterna del portone del garage.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

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

N.C.E.U. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776:

- subalterno 5, b.c.n.c. (cortile) ai subb. 6 e 7;
 - subalterno 6, categoria A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 m², totale escluse aree scoperte 129 m², rendita € 526,79;
 - subalterno 7, categoria C/6, consistenza 16 m², superficie catastale totale 19 m², rendita € 27,27;
- e insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776, ente urbano di are 18.07.

Gli immobili sono intestati al sig. _____, nato a _____, il _____, c.f. _____, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini appartamento (sub. 6): a nord cortile sub. 5, a est unità similare sub. 9 e garage sub. 7, a sud cortile sub. 5, a ovest unità similare sub. 3 e garage sub. 4.

Confini garage (sub. 7): a nord abitazione sub. 6, a est abitazione sub. 9, a sud cortile sub. 5, a ovest abitazione sub. 6.

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.

Le unità immobiliari sono occupate dall'esecutato sig. _____, con famiglia.

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

1) L'esecutato sig. _____ al momento dell'acquisto degli immobili in data 11.02.2011 ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Da quanto comunicatomi dall'ufficio anagrafe del Comune di Chioggia (VE), il sig. _____ il giorno _____ ha contratto matrimonio

con la sig.a _____ (nata il _____) e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2) Si riporta un estratto dell'atto di compravendita (v. all.1): "... *Quanto innanzi descritto si intende venduto nella sua attuale consistenza, a corpo, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto e servitù attiva o passiva eventualmente inerente e, per come espressamente garantisce la parte venditrice, franco e libero da ipoteche, da privilegi, da pignoramenti, da tributi arretrati e da altri vincoli comunque pregiudizievoli, eccezion fatta per: le convenzioni trascritte a Padova in data 7 ottobre 2003 ai nn. 42966/26664 ed in data 19 maggio 2008 ai numeri 21197/11862 entrambe a favore del Comune di Codevigo; gravanti, tra l'altro, sui mappali 540 e 665 del foglio 38 che a seguito di successivi frazionamenti hanno originato, tra gli altri, anche il mappale 776 del medesimo foglio; ...*".

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 in data 08.10.2025, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 08.10.2025 - Reg. Gen. n° 38.584 - Part. n° 26.862:

Atto di pignoramento in data 09.09.2025, rep. n° 5.871/2025 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776, subb. 6-7-5;

a favore di " _____ " con sede a _____, c.f. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. _____, c.f. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 07.03.2011 - Reg. Gen. n° 8.441 - Part. n° 1.688:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 11.02.2011, rep. n° 106.729/29.209 del notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) - capitale € 176.000,00; totale € 352.000,00; durata 25 anni - gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776, subb. 6-7-5;

a favore della "Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni" con sede a Vicenza (VI), c.f. 00204010243, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Iscrizione del 08.08.2018 - Reg. Gen. n° 32.249 - Part. n° 5.965:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 01.08.2018, rep. n° 3.634/2018 del Tribunale di Venezia (VE) - capitale € 449.503,41; interessi € 69.386,33; spese € 31.110,26; totale € 600.000,00 - gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776, subb. 6-7-5;

a favore del "Banco BPM S.p.A." con sede a Milano (MI), c.f. 09722490969, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Da quanto riportato nell'atto di provenienza ed emerso a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Codevigo (PD), gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 2.532/1/P, prat. n° 2009-12025 del 26.01.2010, avente ad oggetto i *"lavori di costruzione edificio trifamiliare lotto n° 2 all'interno del P.N./29"*;
- D.I.A. prot. n° 8.743 del 15.09.2010, avente ad oggetto una *"variante al progetto per la realizzazione di un edificio trifamiliare da erigersi nel lotto n° 2 del p.n.29 a Conche di Codevigo – secondo fabbricato - P.C. n° 2532/1/P del 26.01.2010"*.

La dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di agibilità depositata presso il Comune di Codevigo in data 09.12.2010, prot. n° 11.574, risulta maturata per "silenzio assenso" (v. all. 4).

Non ho ritenuto di chiedere 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'.

Gli immobili sono in piena proprietà dell'esecutato sig.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Codevigo e di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, sono state accertate le seguenti difformità:

- 1) realizzazione al piano terra di un piccolo locale ripostiglio in corrispondenza della scala;
- 2) apertura della parete di fondo del garage per l'utilizzo dello spazio sottoscala;
- 3) da progetto la superficie scoperta sul lato nord era prevista a verde, viceversa è stata pavimentata con piastrelle.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui a precedenti punti 1 e 2, è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, con

successivo adeguamento delle planimetrie catastali, il tutto con una spesa quantificabile in circa € 3.500,00 comprensiva di oneri sanzionatori.

Per quanto riguarda l'abusiva pavimentazione della superficie scoperta sul lato nord, viste le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento Edilizio comunale, il quale tra l'altro prescrive *"la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli"*, si ritiene che per la regolarizzazione dell'immobile sia da prevedersi la demolizione della pavimentazione, con una spesa quantificabile in circa € 5.000,00.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato trifamiliare privo di amministratore.

A.I) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella stima degli immobili 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 a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale" e in considerazione delle buone condizioni di manutenzione dei beni pignorati, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 1.300,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m² 650,00 per il garage.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'appartamento e il garage vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature;
- il portico viene conteggiato al 35%;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%;
- il giardino viene conteggiato al 10%.

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V_{abitazione} = [132 \text{ m}^2 + (7 \text{ m}^2 \times 0,35) + (11 \text{ m}^2 \times 0,25) + (80 \text{ m}^2 \times 0,10)] \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 145,2 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 188.760,00$$

$$V_{garage} = 18 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 11.700,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 200.460,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la regolarizzazione degli immobili è stata preventivata una spesa di circa € 8.500,00 (v. paragrafo A.h);
 - stato d'uso e manutenzione: essendo gli importi unitari assunti riferibili 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;
 - stato di possesso: gli immobili sono occupati dall'esecutato, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento del valore 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 del valore di stima;
 - spese condominiali insolute: il fabbricato non è dotato di amministratore condominiale;
- pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = \text{€ } 200.460,00 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 191.960,00;$$

a detto valore 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 del "Lotto Unico" risulta pari a:

$$V_{lotto} = \text{€ } 191.960,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 163.166,00 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 163.000,00 \text{ (Euro centosessantatremila/00)}$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anno 2010) e le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, l'unità residenziale in questione può essere annoverata in una classe energetica media C-D-E (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

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

In data 04.03.2026, ho inviato mediante PEC copia della presente relazione agli avv.ti :

e legali dell'esecutato sig. ,

Copia della perizia è stata trasmessa

mezzo PEC anche al legale del creditore procedente avv.

e al custode dott.

Giovanni Bottecchia.

Padova, 04 marzo 2026

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 240/2025 promossa da C...

procuratrice di

contro il sig. ...

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di compravendita in data 11.02.2011.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Visure e planimetrie catastali.

Allegato n.4: Domanda di agibilità.

ALLEGATO N.1:

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 11.02.2011

ALLEGATO N.2:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N.3:

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO N.4:

DOMANDA DI AGIBILITA'