

TRIBUNALE di PADOVA

N. 32/2025 R. Es.

G.E. dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

siti a

PADOVA (PD) VIA FORNACI n. 192

PREMESSE

Il G.E. dott.ssa Paola Rossi, ha nominato in data 07/03/2025 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà di _____ per la proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni e _____ per la proprietà' di 1/2 in regime di comunione dei beni, il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e depositato giuramento telematico in data 13/03/2025. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **appartamento al piano terra con cortile esclusivo e annesso garage a PADOVA (PD), via FORNACI n. 192**, zona urbanizzata del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale, accedendo dalla via principale.

L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è così suddiviso:

- piano terra (h. 2.98 mt): cortile esclusivo recintato, portico, ingresso, cucina-pranzo, corridoio, due w.c. due camere e un guardaroba (vedasi planimetria).

Inoltre è annesso un garage indipendente con accesso dalla strada principale al piano terra (h. 3,50 mt).



Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio intermedio in latero cemento, copertura con struttura latero-cemento e tetto a falde, facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione (1996).

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in legno/vetro e scuri in legno. Sono presenti molte macchie da infiltrazioni o muffa a soffitto.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente. Risale all'epoca di costruzione (1996).

L'immobile si trova quindi complessivamente è in discrete condizioni d'uso (vivibile).

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di PADOVA (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	33	45 45	6 9	2		A/3	3	5,0 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 111 m ²	Euro 542,28

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	33	45	16	2		C/6	4	17m ²	Totale: 20 m ²	Euro 48,29

Intestato a:

❖ _____ - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei
beni cor _____

❖ _____ - Proprieta' 1/2 in regime di comunione
dei beni con _____

N.C.T. Comune di PADOVA (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
33	45		-	ENTE URBANO	03 46			

(area su cui sono state costruite le unità succitate)

Confini: nord con partic. n. 41, est e sud via Fornaci ed ovest con partic. n. 44.

B) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

I dati catastali identificativi delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di pignoramento ed all'istanza di vendita. I dati catastali di classamento non sono cambiati. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

C) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dagli esecutari.

Come da certificato ipotecario speciale e atto di provenienza risulta:

- In forza di atto compravendita del Notaio Franco Roberto del 13 marzo 2006 repertorio n. 86070/15641 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 16 marzo 2006 al numero di registro generale 13964 e numero di registro particolare 7736.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non ho rilevato nulla di quanto richiesto al punto D) suddetto.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria,** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Franco Roberto del 13 marzo 2006 repertorio n. 86071/15642 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 16 marzo 2006 al numero generale 13965 e al numero particolare 3313 a favore di _____, domicilio ipotecario eletto _____ capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00, durata 30 anni.;
- **Verbale Di Pignoramento,** atto Unep Tribunale Di Padova del 11 gennaio 2025 repertorio n. 7992 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 4 febbraio 2025 al numero generale 3689 e al numero particolare 2616.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di PADOVA (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 529/94 del 2 Maggio 1995;
- Concessione edilizia n. 529/94/2 del 19 Giugno 1996;
- Abitabilità n. 146/97 del 12/5/1997

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 27/03/2025, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto non riscontrato difformità nei limiti delle tolleranze di Legge.

G) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi.

H) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi non ho rilevato le seguenti difformità nei limiti delle tolleranze di Legge.

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Abitazione p. T (h. 2,98 m) mq 115,00 x coeff. 100% = mq 115,00

Garage p. T (h. 2,98 m) mq 20,00 x coeff. 50% = mq 10,00

Cortile mq 70,00 x coeff. 10% = mq 7,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 132,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **PADOVA**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 1.000,00 (ottocento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a **€ 118.000,00**.

Valore finale arrotondato degli immobili: € 120.000,00 (€/mq 910,00)

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

In fede

Padova, 18 Settembre 2025

Geom. Andrea Giuliani



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Andrea Giuliani'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PADOVA' around the top edge, 'MONTEGROTTO TERME' at the top, 'Geom. ANDREA GIULIANI' in the center, and 'n. 4439' at the bottom. The stamp is partially overlapping the signature.

Allegati - LOTTO UNICO:

- 1) *Visura catastale a soggetto e sedime;*
- 2) *planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;*
- 3) *documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;*
- 4) *documentazione fotografica;*
- 5) *riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (P.E.C.);*
- 6) *prospetto riepilogativo.*

