

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Custode: dott. NICOLO' SGUEGLIA DELLA MARRA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 228/2023

- **promossa dalla:**



- **contro il sig.:**



**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITLIN
VIA BOCCACCIO N° 10, IN COMUNE DI CASALSERUGO (PD).**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, GENNAIO 2024



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, 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.

1) Successione testamentaria in morte di

[REDACTED] (denuncia di successione registrata a Padova
[REDACTED] l il 23.10.2012 al n° 2.480 Vol. 9.990/12 e trascritta a Padova in data 14.05.2013 ai nn°
15.469/10.333) e di cui al testamento olografo pubblicato con verbale in data 04.10.2011 ai rogiti del
notaio Roberto Doria di Padova, rep. n° 415.165, registrato a Padova 2 in data 13.10.2011 al n° 17.488
Atti Pubblici.

2) Atto di divisione in data 27.12.2012 ai rogiti del notaio Roberto Doria di Padova, rep. n° 418.336,
debitamente registrato e trascritto a Padova in data 10.01.2013 ai nn° 1.096/722 (v. all. 1).

Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità di cui sopra risulta trascritta a Padova in data
10.01.2013 ai nn° 1.097/723.

Operazioni peritali.



In data 09.11.2023, previo accordo con il custode giudiziale dott. Nicolò Sgueglia Della Marra, ho eseguito 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 una porzione di fabbricato trifamiliare sita in via Boccaccio n° 10, in Comune di Casalserugo (PD). L'edificio è sito in un quartiere residenziale posto a circa un chilometro di distanza in direzione nord rispetto al centro comunale.

Il fabbricato trifamiliare diviso in verticale nelle varie unità, è stato realizzato tra gli anni 2005 e 2007, ed è edificato su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Per quanto riguarda la struttura dell'edificio, da quanto riportato nel certificato di collaudo statico le fondazioni sono del tipo a platea, il primo solaio è di tipologia "predalles", mentre gli altri solai sono in laterocemento; le strutture verticali portanti sono costituite da muratura in laterizio e pilastri in c.a.. Il tetto è a due falde con manto di copertura in coppi, le lattonerie sono in rame, le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre i parapetti della loggia e del poggiolo sono realizzati con mattoni faccia "a vista".

Da quanto riportato nella relazione tecnica relativa alla L. 10/91, le pareti esterne sono costituite da blocchi semipieni da 30 cm. spessore, dotate di isolamento in polistirene espanso da 1,5 cm., mentre il sottotetto è dotato di isolamento termico costituito da pannelli in lana di vetro da cm. 5.

La recinzione degli immobili, in alcuni tratti è costituita da una muretta in cls. con sovrastante ringhiera metallica tipo "Orsogrill", in altri da una rete metallica plastificata. L'abitazione oggetto di pignoramento è dotata di cancello pedonale che permette di accedere allo scoperto di proprietà esclusiva, mentre il cancello carraio automatizzato ad uso comune di tutte le unità costituiti il



fabbricato trifamiliare, permette l'accesso all'area di manovra e al piano interrato nel quale sono ubicate le varie autorimesse.

Gli immobili in questione costituenti la porzione di testa lato sud dell'edificio, dispongono di una superficie scoperta di proprietà esclusiva di circa 180 m² (sub. 20), destinata a giardino alberato, terrazza a livello piastrellata (posta sul lato est) e camminamenti.

Sul lato est della proprietà è stata installata una pergola con struttura in acciaio e copertura con teli ombreggianti in polietilene.

I beni pignorati sono così composti:

- piano interrato avente una superficie lorda di circa 67 m² (h. m. 2,40): garage/ripostiglio;
- piano terra avente una superficie lorda di circa 64 m² (h. m. 2,70): soggiorno con angolo cottura e bagno; sul lato ovest in corrispondenza della porta d'ingresso vi è un portico di circa 2 m²;
- piano primo avente una superficie lorda di circa 62 m² (h. m. 2,70): disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni; sul lato ovest vi è una loggia di circa 2 m², mentre sul lato est vi è un poggiolo di circa 5 m².

In abuso rispetto a quanto autorizzato nelle varie pratiche edilizie (v. paragrafo A.f), il piano sottotetto avente una superficie lorda di circa 67 m² (h. m. variabile) è stato reso accessibile mediante l'installazione di una scala con struttura in legno.

La scala che collega i piani interrato, terra e primo ha struttura in c.a. ed è rivestita in gres porcellanato.

Le pavimentazioni nella zona giorno, nel disimpegno zona notte e nei servizi igienici sono costituite da piastrelle in gres porcellanato posate in diagonale, mentre nelle camere e nel piano sottotetto vi sono dei listoncini di legno.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetterie monocomando.



I serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera sono dotati di scuri.

L'impianto termico è costituito da una caldaia alimentata a gas metano e radiatori in acciaio nei vari locali. Le certificazioni di conformità degli impianti sono state depositate presso l'Amministrazione comunale in sede di richiesta del certificato di agibilità nell'anno 2007.

Il garage accessibile dall'area di manovra comune alle altre unità di proprietà di terzi, è dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimentazione in piastrelle.

Al piano interrato sono stati rilevati dei fenomeni infiltrativi in particolare in corrispondenza dell'area di manovra comune posta fuori della sagoma dal fabbricato.

In generale gli immobili oggetto di pignoramento si presentano in buono stato di manutenzione.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

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

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598:

- subalterno 4, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 m², rendita € 468,68;

- subalterno 7, categoria C/6, consistenza 58 m², superficie catastale 67 m², rendita € 107,84;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, ente urbano di are 09.50.

Gli immobili sono intestati al sig.:

[REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini abitazione sub. 4: a nord unità similare part. 598 sub. 3, a est part. 648, a sud ed ovest part. 598 sub. 1 (marciapiede comune).

Confini garage sub. 7: a nord unità similare part. 598 sub. 6, a est area di manovra sub. 1, a sud ed ovest muri perimetrali.



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.

Gli immobili sono occupati dal

[REDACTED] in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 anni, con decorrenza dal giorno 01.07.2011 (v. all. 4). Il contratto registrato a Padova I in data 27.07.2011 reg. n° 9.867 serie 3, prevede un canone annuo di € 9.000,00.

A parere del sottoscritto, con riferimento all'art. 2923 c.c., il canone di locazione annuo pattuito tra le parti è da ritenersi congruo.

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

1) Al momento dell'acquisto della proprietà dei beni pignorati, l'esecutato sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere celibe.

2) Si riporta un estratto dell'art. 1 dell'atto di divisione (v. all. 1): *"Ivi compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione quanto in oggetto ex artt. 1117 e s.s. C.C. o per destinazione, fra cui la rampa, l'area di manovra dei garage ed i marciapiedi individuati al C.F. con il mapp. 498 sub. 1 (b.c.n.c. a tutti i sub.), con precisazione che l'area scoperta non rientra tra le proprietà comuni in quanto attribuita per parti a pertinenza esclusiva delle singole porzioni immobiliari che compongono il fabbricato"*.

3) Si precisa che l'originaria particella 85, fg. 1 del C.T. è interessata dalla lottizzazione convenzionata con atto in data 05.08.1988 ai rogiti del notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova, rep. n° 34.421, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 08.09.1988 ai nn° 22.698/15.654



e successivo atto modificativo in data 07.04.1989, ai rogiti del medesimo notaio, rep. n° 36.795 debitamente registrato e trascritto a Padova in data 26.04.1989 ai nn° 11.242/7.918.

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Da quanto desumibile dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite in data 06.10.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRACRIZIONI

Trascrizione del 28.07.2023 - Reg. Gen. n° 28.743 - Part. n° 20.450:

Atto di pignoramento in data 05.07.2023, rep. n° 3.973/2023 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, subb. 4-7;

a favore di

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI

Iscrizione del 25.10.2017 - Reg. Gen. n° 41.187 - Part. n° 7.075:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 19.10.2017, rep. n° 25.461/13.639 del notaio Francesco Saverio Diliberto, capitale [REDACTED] ipoteca € [REDACTED], durata 1 anno 6 mesi 1 giorno, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 470, subb. 8-16;



N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, subb. 4-7;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particelle 442-447-448-450-451-520;

a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a tutte le unità

negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale

1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro la sig.a [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 per
il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione presentata il 07.01.2019 - Reg. Gen. n° 510 - Part. n° 171, restrizione di beni.

Annotazione presentata il 14.05.2019 - Reg. Gen. n° 18.838 - Part. n° 3.772, rideterminazione del
piano di ammortamento.

Annotazione presentata il 09.07.2019 - Reg. Gen. n° 28.375 - Part. n° 5.385, restrizione di beni.

Annotazione presentata il 10.12.2019 - Reg. Gen. n° 49.045 - Part. n° 8.832, restrizione di beni.

Annotazione presentata il 28.04.2020 - Reg. Gen. n° 12.774 - Part. n° 2.307, rideterminazione del
piano di ammortamento.

Iscrizione del 27.12.2018 - Reg. Gen. n° 50.900 - Part. n° 9.599:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19.12.2018, rep. n°
26.878/14.670 del notaio Francesco Saverio Diliberto, capitale [REDACTED] ipoteca [REDACTED]
durata 15 anni, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, subb. 4-7;



N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 557, subb. 2-3-4-5;

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 557;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particelle 441-442;

a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per
il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro il sig. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale
1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro la sig.a [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione presentata il 25.06.2019 - Reg. Gen. n° 25.505 - Part. n° 5.005, restrizione di beni.

Iscrizione del 14.10.2019 - Reg. Gen. n° 40.625 - Part. n° 7.268:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 06.09.2019, rep. n° 2.481/2019 del
Tribunale di Padova, capitale [REDACTED], totale [REDACTED], gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particella 462-465;

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particella 632, subb. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-
15-16-17-18-19-20-21-22-23;

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particelle 533-534-535;

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particelle 494-495-500-503-440-441-442-514-
516-517-518-521;

Unità negoziale 2



N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD), foglio 14, particella 401, subb. 2-3;

Unità negoziale 3

N.C.T. del Comune di Conselve (PD), foglio 14, particelle 141-513/AA-513/BB;

Unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, subb. 4-7;

Unità negoziale 5

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 325, subb. 13-67-68;

Unità negoziale 6

N.C.E.U. del Comune di Tribano (PD), foglio 7, particella 2866, subb. 12-13-7;

a favore della sig. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 7/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9;
- relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- relativamente all'unità negoziale 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro la sig.a [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/9;

contro il sig. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9;



- relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- relativamente all'unità negoziale 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Annotazione presentata il 10.12.2019 - Reg. Gen. n° 49.044 - Part. n° 8.831, restrizione di beni.

Iscrizione del 23.03.2021 - Reg. Gen. n° 11.557 - Part. n° 1.800:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 18.06.2020, rep. n° 3.249 del Tribunale di Padova, capitale [REDACTED], totale [REDACTED] gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particella 462-465;

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particella 632, subb. 6-7-9-10-12-13-14-15-19-20-21-22;

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particelle 533-534-535;

N.C.T. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 4, particelle 494-495-500-503-440-441-442-514-516-517-518-521;

Unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD), foglio 14, particella 401, subb. 2-3;

Unità negoziale 3

N.C.T. del Comune di Conselve (PD), foglio 14, particelle 141-513;

Unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 598, subb. 4-7;

Unità negoziale 5

N.C.E.U. del Comune di Casalserugo (PD), foglio 1, particella 325, subb. 13-67-68;

Unità negoziale 6



N.C.E.U. del Comune di Tribano (PD), foglio 7, particella 2866, subb. 12-13-7;

a favore di [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 7/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9;
- relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- relativamente all'unità negoziale 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro la sig.a [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/9;

contro il sig. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9;
- relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- relativamente all'unità negoziale 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

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

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Casalserugo e da quanto riportato nell'atto di provenienza, il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia del 28.12.2001 n° 59/2001, avente ad oggetto i lavori di *“nuova costruzione di n° 2 edifici ad uso residenziale”*;
- Permesso di Costruire in variante del 07.10.2004 n° 52/03, alla C.E. n° 59/2001;
- Permesso di Costruire in variante del 24.10.2005 n° 20/05, avente ad oggetto i seguenti lavori *“ultimazione opere di cui alla C.E. n° 59/01 e del P.C. n° 52/03 e variante distributiva e forometrica a sanatoria”*;

La domanda per il rilascio della autorizzazione di “agibilità” è stata depositata in data 07.05.2007, prot. n° 4539; per la stessa è da intendersi verificata la fattispecie del “silenzio assenso” (v. all. 5).

In difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie autorizzate dalla P.A. nonché rappresentato nella planimetria catastale, in sede di sopralluogo sono state in particolare accertate le seguenti difformità:

- il piano sottotetto, da progetto inaccessibile, è stato abusivamente collegato al piano primo mediante l’installazione di una scala con struttura in legno, ricavando un ampio locale “open space” dotato di finestratura a parete (regolare) e finestra in copertura (abusiva);
- tra la zona soggiorno e l’angolo cottura è stato abusivamente installato un serramento apribile parzialmente vetrato che separa i due ambienti.

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA’

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE

Relativamente al piano sottotetto, sentito l’ufficio tecnico comunale e viste la Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Casalserugo (in particolare l’art. 5 che per quanto



riguarda il volume dei fabbricati stabilisce che nei sottotetti sono esclusi dal calcolo del volume le sole porzioni con altezza inferiore a m. 1,8), l'utilizzo di detto piano comporta un maggiore volume urbanistico dell'abitazione con conseguente sfioramento del volume massimo insediabile previsto nel lotto (secondo quanto indicato nella documentazione progettuale il volume massimo previsto dal P.d.L. denominato "Rialto" è stato realizzato).

Per le motivazioni sopraindicate, il sottoscritto ritiene sia da prevedersi il ripristino dello stato di progetto con eliminazione della scala d'accesso al piano sottotetto ed interdizione al suo accesso (chiusura del foro sul solaio), ecc., con una spesa quantificabile in circa € 3.000,00.

Per quanto riguarda il serramento installato nella zona giorno (da progetto "open space") con creazione di due locali, ai fini del rispetto del corretto rapporto aero illuminante (1/8 della superficie in pianta), lo stesso dovrà essere rimosso con una spesa quantificabile in circa € 1.000,00.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

L'immobile oggetto della presente fa parte di un fabbricato trifamiliare privo di amministratore.

A.J) 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, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 1.150,00 per la superficie commerciale dell'unità.

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

- i piani terra e primo vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature (la scala viene considerata per la sola proiezione orizzontale);



- il garage sito piano interrato avente altezza di 2,4 m. viene conteggiato al 60% al lordo delle murature;
- il portico e la loggia vengono conteggiati al 35%;
- il poggiolo viene conteggiato al 25%;
- il giardino viene conteggiato al 10% per i primi 25 m², l'eccedenza viene calcolata al 2%.

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

$$V = [64 \text{ m}^2 + 62 \text{ m}^2 + (67 \text{ m}^2 \times 0,60) + (4 \text{ m}^2 \times 0,35) + (5 \text{ m}^2 \times 0,25) + (25 \text{ m}^2 \times 0,10) + (155 \text{ m}^2 \times 0,02)] \times 1.150,00 \text{ €/m}^2 = 174,45 \text{ m}^2 \times 1.150,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 200.617,50$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;
- stato di possesso: gli immobili risultano locati, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del valore pari al 10% (v. paragrafo A.c);
- 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;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la regolarizzazione degli immobili è stata preventivata una spesa di circa € 4.000,00 (v. paragrafo A.h);
- spese condominiali insolute: non risulta essere stato nominato un Amministratore del fabbricato trifamiliare (v. paragrafo A.i);

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato: (€ 200.617,50 x 0,90) - € 4.000,00 = € 176.555,75



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 risulta pari a:

$V_{\text{lotto}} = € 176.555,75 \times (100\% - 15\%) = € 150.072,39$ arrotondato ad € 150.000,00 (Euro centociquantamila/00)

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anni 2000), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti le strutture opache, l'unità residenziale in questione può essere annoverata nelle classi energetiche più basse E-F (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 12.01.2024, ho inviato mediante PEC copia della presente relazione all' [redacted] difensore dell'esecutato sig. [redacted] in pari data copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC ai legali del creditore procedente [redacted], al custode dott. Nicolò Sgueglia Della Marra, nonché al medesimo [redacted] rappresentante dell'intervenuta [redacted]

Padova, 12 gennaio 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 228/2023 promossa dalla

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di provenienza.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Visure e planimetrie catastali.

Allegato n.4: Contratto di locazione.

Allegato n.5: Domanda di agibilità.



