

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n.298/2024 R.Es.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rossi Paola
Custode: dott. Lorenzo Todeschini Premuda

RELAZIONE

Piazzetta Dante n.6, Camposampiero (Pd)

Ufficio al piano primo

Architetto Giulia Beghin
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,
Piazza Vittoria 6/3 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045

TRIBUNALE DI PADOVA

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 14/7/2025 la sottoscritta architetto veniva nominava esperto per la valutazione dei beni pignorati;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti e la nota riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

- a)** Atto di compravendita del 30/12/1986 notaio dott. Merone n. di rep. 30466 trascritto il 23/01/1987 ai nn. 2512/2175 (**doc.2**).

Con l'atto del 30/12/1986 (**doc.2**) vendevano a (odierna
esecutata) l'immobile pignorato rappresentato originariamente da un appartamento
successivamente variato catastalmente nell'attuale ufficio.

QUESITO 2
Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo degli immobili il 29/9/2025.

QUESITO 3a
Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.

Identificazione:

Il compendio pignorato è composto da un ufficio al piano primo facente parte di un edificio degli anni '60. Il fabbricato si trova in posizione centrale, a venti metri dalle poste e dal municipio di Camposampiero ed è dotato di area parcheggio antistante. L'immobile era originariamente un appartamento e successivamente è stato variato catastalmente in ufficio. E' composto da: ingresso, n.5 stanze ufficio, archivio, corridoio, bagno, ripostiglio e due logge. Le finiture sono pavimento in marmo, piastrelle e parquet di legno per le stanze principali e piastrelle per il bagno piastrellato anche alle pareti. I serramenti sono in legno con avvolgibili in plastica, le porte interne in legno. Il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni alle pareti. Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in generale e dell'appartamento nello specifico può definirsi discreto.

Non sono previste spese condominiali.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero, foglio 17, particella 2323 **sub 11**, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq, rendita euro 1.301,47 indirizzo Piazzetta Dante n.6 Piano 1.

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata al catasto terreni del comune di Camposampiero al foglio 17, particella 2323 qualità ente urbano, superficie 931 mq.

Variazioni catastali: Dati derivanti variazione toponomastica del 1/04/2021 in atti dal 1/4/2021 (n.012686/2021); dati derivanti da: variazione modifica identificativo del

24/10/2006 pratica n. PD0224818 in atti dal 24/10/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.63991.12/2006); dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

Confini: confina a nord e sud con scoperto, a ovest con vano scala e altra unità, a est con muro divisorio di altro immobile.

QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato

Le risultanze catastali dei beni pignorati corrispondono all'identificazione degli stessi beni descritti nel pignoramento.

QUESITO 3c

Formazione lotti - stato di possesso del bene e occupazione - eventuali rapporti di locazione

Formazione dei lotti: Unico lotto.

Possesso: Gli immobili sono intestati per la proprietà di 1/1.

Occupazione: In occasione del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

Si precisa che dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia rilasciato dal Comune di Camposampiero (**doc.8**) l'odierna esecutata risulta iscritta all'indirizzo

QUESITO 3d

Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Regime patrimoniale:

Come precisato a pagina 2 dell'atto di compravendita del 30/12/1986 (**doc.2**)

acquistava l'immobile in regime di separazione dei beni.

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipo - catastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.5**), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Iscrizione nn.28824/4313 del 14/08/2012 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 9/08/2012 rep. n. 4593/2012 a favore di

Trascrizioni:

Trascrizione nn. 36708/26130 del 3/10/2024 nascente da pignoramento immobili del 29/08/2024 n. di rep. 5460 a favore di _____ contro

QUESITO 3f

Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con concessione edilizia del 18/03/1966 Reg. Il 29/12/1967 è stato rilasciato il permesso di certificato di abitabilità. Dall'accesso atti presso il Comune di Camposampiero non risultano ulteriori pratiche edilizie successive alla concessione edilizia sopracitata.

In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato autorizzato si precisa che l'immobile presenta alcune leggere difformità relative alle tramezze interne e poggolo nord. Per la regolarizzazione dell'immobile deve essere presentata una pratica

edilizia in sanatoria. Le spese per la redazione della pratica e per la relativa sanzione amministrativa si indicano prudenzialmente in 2.800,00 euro; detto importo verrà decurtato al valore finale del lotto al successivo punto 3i).

QUESITO 3i

Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c.e determinazione del valore di mercato dell'immobile

Calcolo della superficie degli immobili:

La superficie commerciale dell'ufficio pari a circa 132 mq è calcolata secondo il manuale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori a cui va aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne che si ottiene con una maggiorazione della stessa superficie utile. I locali dell'ufficio sono stati misurati sul posto.

Calcolo del valore degli immobili:

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare all'ufficio la sottoscritta ha fatto riferimento ai valori assegnati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Inoltre, sono state sentite agenzie immobiliari di fiducia di Camposampiero. Si è tenuto conto da un lato della vetustà dell'immobile e dall'altro della posizione centrale e comoda ai servizi.

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare all'ufficio è: 900,00 €/mq:

$$132 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 118.800,00$$

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi pari a 17.820,00 €:

$$\text{€} . 118.800,00 - 17.820,00 = 100.950,00 \text{ €}$$

Infine, si decurtano le spese per la regolarizzazione dell'immobile indicate in 2.800,00 €:

100.950,00 € - 2.800,00 €: 98.180,00 €

che si arrotonda a **98.000,00 € (novantotto mila/00)**.

Attestato di prestazione energetica APE

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica.

Ciò precisato, in ottemperanza all'incarico ricevuto, provvede ad allegare i seguenti documenti:

- 1) Visure catastali
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Atti edilizi
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Certificato di residenza
- 10) Raccomandata/pec

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,
Padova, 29 novembre 2025

L'esperto
arch. Beghin Giul