

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G. n° 106/2025

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Prossima udienza: **02 dicembre 2025 ore 10:40**

INDICE

- 1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.
- 2) ALLEGATI  
PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 83, è stato nominato CTU nel procedimento su citato con ordinanza del 20/05/2025 e giuramento telematico del 28/05/2025.

**1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.**

**A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali**

**comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;**

**Risposta.**

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 06/05/2025 e riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita del Notaio Martini Adriano del 16/05/2018, Rep. N. 69058/20146 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 25/05/2018 ai nn. 20148/13068.



**Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:**

- a. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

**Risposta.**

Il pignoramento riguarda una unità residenziale ubicata su un complesso residenziale composto da n. 2 corpi di fabbrica (civ. 19) che insistono su terreno ad uso corte comune: l'unità oggetto di pignoramento si trova in Frazione di Arlesega, Comune di Mestrino (PD), in Via Mestrina civico 19 o Strada Regionale 11 Padana



Superiore, e si sviluppa ai piani terra, primo e secondo.

L'accesso pedonale e carraio, comuni con altre unità immobiliari, sono direttamente comunicanti con la pubblica via al fabbricato censito al NCT Comune di Mestrino - foglio 8 - mappale n. 124.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 05/06/2025 e in tale occasione è stato svolto un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento (Sub. 22) è composto da n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa al piano primo e secondo e si trova all'interno di un fabbricato (civ. 19) con più subalterni a destinazione residenziale.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ha accesso pedonale, dal cortile condominiale (sub. 24 comune a tutte le unità immobiliari), al piano terra (sub. 17) comune con altra unità immobiliare (sub. 3), vano scala esclusivo che porta al Piano Primo e internamente dal piano primo si accede al piano secondo.

La viabilità è buona in quanto l'immobile si trova sulla Strada Regionale 11 Padana Superiore e dista circa km. 2,5 dall'ingresso autostradale della A4 Torino-Trieste e dai centri abitati di Grisignano di Zocco (VI) e di Mestrino capoluogo.

L'esposizione dell'appartamento oggetto di pignoramento è al lato Sud.

L'abitazione (Sub. 22) è composta da: accesso dal piano terra (Sub. 17 - ingresso comune con Sub. 3), vano scala che porta al piano primo con cucina-soggiorno, disimpegno, wc, due camere, vano scala interno che conduce al piano secondo composto da soffitta open space, bagno e terrazza esterna.

La porta di accesso all'appartamento è parzialmente blindata, le porte interne sono in legno tamburato: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, chiusura esterna con scuri in legno.

Locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimentazione soggiorno-cucina in grès, locale bagno con doccia e pavimentazione e rivestimenti verticali in piastrelle di grès ceramicato, pavimentazioni camere in parquet. Al piano secondo locale

soffitta intonacato e tinteggiato al civile, soffitto in legno con travi e perline a vista, pavimentazione in parquet, bagno con pavimentazione e rivestimento verticale in piastrelle ceramiche; terrazzo esterno con pavimento in klinker. Illuminazione naturale fornita da quattro velux (uno su vano scala di ingresso, uno in bagno e due in soffitta al piano secondo).

Nell'unità in oggetto sono presenti l'impianto elettrico ed idrico, allaccio del gas, caldaia autonoma per produzione acqua calda, termosifoni in acciaio e scaldasalviette in bagno, climatizzazione con macchina esterna in terrazzo e due diffusori (uno al piano primo ed uno in soffitta): tutti gli impianti sono stati realizzati nell'anno 2006 (vedi dichiarazioni di conformità).

Lo stato di manutenzione e conservazione considerata la vetustà dell'unità abitativa, è da considerarsi sufficiente/buono in quanto in sede di sopralluogo sono stati riscontrati segni di umidità probabilmente dovuti a infiltrazioni provenienti dalla zona tetto sovrastante il vano scala di ingresso e in cucina-soggiorno in corrispondenza del sovrastante terrazzo del piano secondo.

L'area scoperta condominiale è adibita a parcheggi, percorsi pedonali e carrai il tutto lastricato in betonelle di cls.: la restante parte di area scoperta è destinata a giardino comune con presenza di alberi e siepi.

L'intero lotto del fabbricato condominiale presenta n. 02 accessi carrai di cui uno elettrificato ma attualmente non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura in cemento armato e laterizio; lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e, da un esame visivo, l'unità immobiliare non presenta problemi statici.

Di seguito si riportano i dati Catastali dell'unità immobiliare pignorata.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune censuario di Mestrino (PD)

| Fg. | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons.    | Superficie Catastale                            | Rendita   |
|-----|------------|------|------|------|-----|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| 8   | 124        | 22   | -    | A/2  | 2   | 4,5 vani | Totale 103 mq.<br>escluse aree scoperte mq. 101 | €. 406,71 |

Fa parte dei beni pignorati anche la comproprietà per quota condominiale dell'area di pertinenza e di tutte le altre parti comuni del fabbricato a norma degli artt. 1117 e seguenti del C.C., ivi compreso il sub. 17 - B.C.N.C. (ingresso comune ai subalterni nn. 3 e 22) e il sub. 24 - B.C.N.C. (cortile comune a tutti i subalterni).

**Attuali intestati al Catasto Fabbricati:**



L'unità immobiliare sorge sulla particella catastale censita al Catasto Terreni del Comune di Mestrino al Foglio 8 Particella n. 124, Ente Urbano, con una superficie catastale di mq. 2.026 corrispondente all'area coperta e scoperta dell'intero complesso.

**Orientamento e confini:**

L'intera particella catastale n. 124 così confina: a lato nord con Via Mestrina (Strada Regionale 11 Padana Superiore), a lato Est con le particelle n. 63, 95 e Fiume Ceresone Grande, a lato Sud con lo stesso Fiume e particella n. 96, a lato Ovest con la particella n. 22.

L'unità oggetto di pignoramento identificata con il Sub. 22 così confina: lato Nord con altra unità residenziale, lato Est su spazio libero corte comune e con altra unità residenziale, lato Sud su spazio libero corti esclusive altre unità residenziali, lato Ovest con particella n. 22.

L'ingresso (Sub. 17) al piano terra ad uso comune con il solo sub. 3, così confina: lato Nord con corte comune a tutti i subalterni, lato Sud, Est ed Ovest con altre unità immobiliari.

- b. La 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.

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di precetto, atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali, non risultano incongruenze.

- c. **Lo 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 se separabile dagli immobili pignorati.**

**Risposta.**

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome dell'esecutato [REDACTED] ricevendo risposta negativa che si allega.

- d. **Il regime patrimoniale tra i coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e**

**provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

**Risposta.**

L'esecutato, [REDACTED], ha ricevuto il compendio tramite compravendita dichiarando di essere separato legalmente: i beni risultano essere esclusivi, pertanto i beni pignorati sono in piena proprietà e allo stato attuale gestiti dal Custode dell' [REDACTED]

- e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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.**

**Risposta.**

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 28/05/2025 per nominativo dell'esecutato e in data 13/10/2025 per immobile e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 06/05/2025 di seguito riportati:

- Iscrizione contro: iscrizione nn. 69059/20147 del 16/05/2018 ipoteca volontaria atto Notaio Adriano Martini iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 25/05/2018 ai nn. 20149/3448 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena - c.f. 00884060526 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà  
su NCEU Foglio 8 Particella 124 Sub. 22 sito nel Comune di Mestrino (PD);

- Trascrizione contro: atto amministrativo di certificato di denunciata successione  
Padova Atti Pubblici.succ.rimb.iva del 09/08/2023 Repertorio nn. 452328/88888 e  
trascritto presso l'Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data  
10/08/2023 ai nn. 31438/22432 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 piena proprietà  
dell'immobile NCEU Foglio 8 Particella 124 Subalterno 22 e [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di  
Mestrino (PD).

- Trascrizione contro: trascrizione nn. 16743/11778 del 06/05/2025 nascente da  
verbale di pignoramento immobili del 15/04/2025 numero di repertorio 2448 emesso  
da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova a favore di Amco-Asset Management  
Company S.p.a. con sede in Milano - c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di  
piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 124 Sub. 22 sito nel Comune di  
Mestrino (PD) e sempre a carico di [REDACTED], per i diritti di comproprietà su  
NCEU Foglio 8 Particella 124 Sub. 17 e Foglio 8 Particella 124 Sub. 24 siti nel  
Comune di Mestrino (PD).

Si fa presente che in data 26/10/2022 il dott. [REDACTED] ha presentato la  
denuncia di successione registrata al n. 4523 Vol. 88888 e trascritta in data  
10/08/2023 ai nn. 31438/22432 con successivo aggiornamento dell'intestazione  
catastale pertanto oggi i beni risultano catastalmente intestati a [REDACTED]

**f. La 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.**

**Risposta.**

La storia urbanistica dell'intero fabbricato dove è inserito il bene oggetto di perizia risulta essere la seguente:

- Fabbricato costruito ante 1967;
- Concessione Edilizia n. 72/01 del 08/03/2002;
- Permesso di Costruire in variante in sanatoria n. 18/2006 del 23/01/2007 (in forza di istanza presentata in data 06/04/2006 prot. n. 5572, ai sensi della legge 15/12/2004 n. 308);
- Concessione idraulica n. 41 del 19/03/2007, prot. n. 158698 rilasciata dal Genio Civile di Padova;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Mestrino in data 30/04/2007 prot. n. 6467/06;
- SCIA in sanatoria n. 40/2017 del 03/05/2017 prot. n. 5939 del 25/05/2017 con parere favorevole alla compatibilità paesaggistica rilasciato in data 26/05/2017 n. 1/2017.

- 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.**

**Risposta.**

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'unità al piano primo e secondo (sub. 22) e per i diritti di comproprietà per quota condominiale il sub. 17 - B.C.N.C. (ingresso comune ai subalterni nn. 3 e 22) e il sub. 24 - B.C.N.C. (cortile comune a tutti i subalterni).

- 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 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 dell'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.**

**Risposta.**

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Mestrino sono state riscontrate alcune difformità:

- Nel piano secondo il locale a sinistra della scala autorizzato con destinazione soffitta è in realtà un bagno. Allo stato attuale si dovrà presentare una pratica a sanatoria (SCIA art. 36/bis) completa di richiesta di agibilità finale: per la regolarizzazione della difformità riscontrata si ritiene che il costo sia pari ad € 5.200,00 comprensivo di diritti di segreteria, sanzioni urbanistiche, diritti catastali e costo del professionista che verrà incaricato. Il sottoscritto CTU ritiene che le unità oggetto di pignoramento possano essere poste in vendita nello stato di fatto in cui si trovano.

- i. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e 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;**

- I. **il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c; allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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 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 urbanistici 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, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.**

**Risposta.**

L'unità immobiliare pignorata Sub. 22 è in condominio, inserita in un fabbricato con altre unità facenti parte di un complesso denominato "Residence Il Mulino", gestito da Amministrazioni Rossi con sede in Mestrino, Via Padova civ. 82, al quale sono stati chiesti tutti i dati relativi ai beni oggetto di pignoramento.

L'amministratore mi ha inviato la documentazione richiesta ottenendo queste risultanze:

- Per l'esercizio ordinario 2025 a tutto giugno risultano da versare € 585,17;
  - Per opere straordinarie approvate la quota dell'unità in oggetto è pari a € 756.83;
- sommano quindi totali € 1.342,00.

La superficie commerciale per le unità immobiliari viene così determinata:

Superficie lorda rilevata dalle visure catastali alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

La superficie commerciale per le unità immobiliari viene così determinata: superficie lorda rilevata dalle visure catastali alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

**Superfici commerciali**

| DESCRIZIONE                           | MQ.    | COEFF. | MQE COMM.LI       |
|---------------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Appartamento al piano primo e secondo | 103,00 | 1,00   | 103,00            |
| TOTALE MQE                            |        |        | <b>Mqe 103,00</b> |

Per la determinazione del valore unitario dell'unità pignorata si è fatto riferimento alle quotazioni della Banca Dati Valori Immobiliari (Nomisma) riferite al I° Semestre dell'anno 2025, ai Valori della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) riferiti al II° Semestre 2024.

Le quotazioni sono le seguenti:

- Nomisma: Tipologia Abitazioni civili usate, valore min. €/mq. 1.026,45, valore medio €/mq. 1.196,99, valore massimo €/mq. 1.367,53;
- Omi: Tipologia Abitazioni civili in stato conservativo ottimo, valore minimo €/mq. 1.150,00, valore massimo €/mq. 1.400,00;

Determinazione del valore: per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (sufficiente/buono), svolta l'indagine di mercato per immobili simili, come sopra riportato, si può prendere in considerazione un Valore medio di mercato pari ad €/mq. 1.250,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Conservazione: si ritiene sufficiente/buono **coefficiente 0,90;**
- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0,85**
- Mancanza di garage o posto auto esclusivo: **coefficiente 0,90**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe  $1.250,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€/mqe } 860,625$  arrotondato ad €/mqe. 860,00

€/mqe  $860,00 \times \text{mqe. } 103,00 = \text{€. } 88.580,00$ .

Al valore come sopra determinato vanno detratte le spese condominiali che sono pari ad € 1.342,00 e il costo da sostenere per la sanatoria del bagno al piano secondo quantificato in € 5.200,00:

$\text{€ } 88.580,00 - \text{€ } 1.342,00 - \text{€ } 5.200,00 = \text{€. } 82.038,00$  arrotondato per difetto ad € 82.000,00.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 82.000,00.**

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e si fa riferimento a quello allegato all'atto di provenienza del 2018 con validità fino all'anno 2028 (Classe Energetica "D").

## **2) ALLEGATI**

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati

- 1 Atto di compravendita del Notaio Martini Adriano anno 2018
- 2 Documentazione catastale
- 3 Relazione fotografica
- 4 Documentazione accesso atti del Comune di Mestrino
- 5 Visure in conservatoria
- 6 Comunicazione ricevuta dall'A.d.E. di Padova
- 7 Comunicazioni dell'Amministratore condominiale
- 8 Comparabili
- 9 PEC inviate al [REDACTED], al Custode e al legale del creditore precedente.

Borgoricco lì 13 ottobre 2025

Il C.T.U.  
Geom. Giorgio Salvalajo