

TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 125/2025

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

INTEGRAZIONE

Comunicazione a seguito di ordinanza dell'On. Giudice del 07.04.2026

Promossa da:

Contro:

intervenuto

intervenuto

Intervenuto

_ CTU: Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati, n° 7 - 35133 - Padova

telefono: 049 2275087 - mobile 393 9173027 - mail: vettorepierpaolo@libero.it - pierpaolo.vettore@geopec.it

In ordine al dispositivo dell'On. Giudice datato 07.04.2026, lo scrivente CTU, premette che lo stato di fatto dell'immobile, per quanto riguarda la procedura esecutiva in corso, è già stato descritto e propriamente valutato nella relazione peritale depositata; nella fattispecie, come indicato in perizia, al momento del sopralluogo si sono evinte tracce di infiltrazioni che apparentemente, al momento dell'ispezione del CTU, apparivano datate e comunque asciutte; si rammenta che il CTU ha decurtato dal valore stimato un 10% proprio in virtù di eventuali vizi non riscontrabili od occulti.

Date le attuali rilevanzze, quindi la necessità di approfondire in merito a presunte/lamentate infiltrazioni d'acqua dal tetto, lo scrivente fa presente la necessità di ispezionare in quota il tetto del fabbricato, al fine di verificare le eventuali infiltrazioni; a seguito di detta ispezione, lo scrivente sarà in grado di relazionare in merito alle disposizioni dettate dall'On. Giudice nella propria ordinanza.

Dato il mandato del Giudice, sentito il custode incaricato e appurata la disponibilità dell'esecutata, lo scrivente ha già predisposto una prima ispezione del tetto in data **21 Aprile 2026 alle 09:00** alla ricerca degli eventuali vizi.

Lo scrivente all'uopo chiede termine fino al **22 maggio 2026** per espletare l'incombenza, disposta dall'On. Giudice.

Con l'occasione si fa altresì presente che in data 31.03.2026, il CTU riceveva tramite l'avvocato

- legale degli esecutati - un documento del quale si chiedeva di prendere visione, consistente in una breve relazione, redatta da tale geom.

intitolata *"RELAZIONE DI VERIFICA CTU – Esecuzione Immobiliare 125/2025"* nella quale di fatto si producevano alcune osservazioni in merito alla CTU depositata.

Pur non riconoscendo il tecnico indicato quale CTP nominato nella presente procedura, a scanso di equivoci, lo scrivente CTU relaziona quanto segue:

Il tecnico rileva che *"Lotto 3 : il subalterno del cortile e del vano scale comune BCNC è errato, viene riportato sub. 6 ma è il sub. 3"*

Lo scrivente rimanda a pag. 32, 51 dell'elaborato peritale ai paragrafi "descrizione catastale" e "sintesi riassuntiva" e all'allegato doc. 05, dai quali si evince inequivocabilmente l'identificativo catastale del Bene Comune Non Censibile (vano scale e cortile comune del lotto 3) che è il **sub. 3**.

A pag. 3 dell'elaborato peritale, nell'elaborato planimetrico è riportato correttamente il numero di subalterno del BCNC riferito a vano scale e cortile, mentre vi è un mero riporto scrittografico che indica erroneamente il sub. 6

Quindi: il numero di subalterno catastale che identifica il BCNC del lotto 3 è il **sub. 3** così come meglio indicato a pag. 32, 51, nei grafici illustrativi e nell'allegato doc. 05.

Il tecnico precisa che “L’immobile è realizzato in cemento armato precompresso c.a.p. e non in generico cemento.

Il tecnico, oltre a commettere un errore grossolano, descrivendo banalmente il fabbricato come se fosse realizzato in cemento armato precompresso c.a.p. (invece è costituito da struttura in cemento armato, con l’inserimento di elementi in c.a.p. - le fondazioni, i pilastri, la platea - non sono certo elementi prefabbricati) estrapola in modo forviante solo parte della descrizione del CTU resa a pagina 5 del proprio elaborato, nel quale viene descritto un “fabbricato con struttura in cemento armato e pareti verticali prefabbricate in cemento con finiture prefinite; la copertura è piana e costituita da solaio prefabbricato in cemento”; la dicitura “prefabbricato” sottintende l’armatura pretensionata all’interno degli elementi precostruiti. Di generico cemento il CTU non fa menzione.

La precisazione apportata dal tecnico è banale, imprecisa e comunque priva di utilità ai fini della presente procedura e della relativa vendita.

Il tecnico deduce che “l’intero tetto del capannone dovrà essere oggetto di urgente manutenzione”; detta affermazione è resa dal tecnico senza aver ispezionato l’immobile. Non risultano accessi alla copertura o alle unità immobiliari locate, dopo il sopralluogo del CTU, accessi che eventualmente si sarebbero dovuti concordare con il custode legale degli immobili, in qualità di responsabile.

Come su esposto lo scrivente verificherà le condizioni e le eventuali anomalie.

Il tecnico osserva che “per la scelta dei comparativi l’offerta immobiliare non è significativa in quanto essa può variare in fase di vendita”

Si precisa che per la valorizzazione dei beni si sono utilizzati in tutto 3 “comparabili” (dall’inglese comparables - impropriamente detti comparativi) di cui due atti notarili ed un’offerta immobiliare; proprio in virtù della componente variabile in fase di vendita, che caratterizza l’offerta immobiliare, il valore di detto comparabile è stata scontato del 6%, valore indicato nelle tabelle di calcolo riportate a pagina 9 17 e 26 dell’elaborato peritale.

Una lettura più attenta degli elaborati avrebbe probabilmente evitato quest’ultima osservazione.

CONCLUSIONI

Nel ribadire i contenuti dell’elaborato peritale prodotto, e nel ricordare il sopralluogo del **21.04.2026 alle ore 9,00** presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente C.T.U. rimane in attesa di disposizioni dell’On. Giudice in capo ai termini di deposito dell’integrazione richiesta.

Con osservanza distintamente ossequia.



Il Consulente Tecnico d’Ufficio
(geom. Vettore Pierpaolo)

Vettore Pierpaolo