

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n°R.E. 137/2024 - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

██████████  
██████████

Contro

██████████

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 04.09.2024, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della Relazione è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 12.02.2025;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 18 novembre 2024, presenta la seguente Relazione.

Risposte al quesito :

**“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:**

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia del titolo di provenienza: "Atto di Compravendita" del 31.05.1986, n° Rep. 26.211, n° Racc. 6.356 del Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme (PD).

**a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:**

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano 1° con garage di pertinenza al piano seminterrato**, facenti parte di un edificio condominiale di n°14 unità abitative sito in Comune di **Padova (PD), località Stanga, in via F. Confalonieri n°40/B**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

**Comune di Padova, foglio 72:**

- **particella 292 sub 1** (via Federico Confalonieri n.40/B, piano 1, Zona Cens. 2, Cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 - Sup Cat. 50 mq - R.C. € 393,80);
- **particella 292 sub 16** (via Federico Confalonieri n.40/B, piano T, Zona Cens. 2, Cat. C/6, cl. 3, consistenza 12 mq - Sup Cat. 12 mq - R.C. € 29,13).

Intestato a: - XXXXXXXXXX  
in Proprietà per 1/1.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

**Comune di Padova, foglio 72, mappale 292 (Ente Urbano, Ha. 0.07.00).**

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'unità imm. sub 1 p.1°: N- vano scale comune; O- /; S- /; E- altra unità abitativa;

per l'unità imm. sub 16 p.t: N- altra unità garage; O- cortile comune; S- altra unità garage; E- altra unità garage;

per l'intero mapp. 292; N- mapp. 288; O- strada comunale via Federico Confalonieri; S- mapp. 84; E- mapp. 293.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

#### DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

L'unità residenziale in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale residenziale (denominato ██████████) ubicato a Padova, al civico n°40/B int. 1 di via Federico Confalonieri in località Stanga: zona completamente urbanizzata caratterizzata da un contesto urbano prettamente residenziale e composto da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini.

L'edificio, costruito nel 1973, si sviluppa su quattro livelli di piano fuori terra, (ognuno dei quali ospita n°4 appartamenti, eccetto l'ultimo piano che ne ospita n°2, per complessive n°12 unità) ed un piano seminterrato dove sono dislocati i garages di pertinenza ed i locali tecnici centrale termica e vani contatori comuni. E' dotato di androne d'ingresso con vano scale comune ma privo di ascensore ed insiste su autonomo lotto completamente recintato nei quattro lati con cancelli metallici pedonali e carrai di accesso diretto alla via pubblica.

**Composizione:** l'appartamento in oggetto si trova al piano 1° ed è formato da: ingresso-soggiorno in unico ambiente, disimpegno, una camera da letto, un locale bagno dotato di vasca e un terrazzino-poggiolo ove è stata ricavata la zona cucina mediante chiusura dell'intero perimetro con serramenti vetrati apribili; il garage di pertinenza esclusiva si trova al piano seminterrato, è dimensionato per il ricovero di un'auto ed è dotato di illuminazione e portone basculante metallico. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 56,00.

**Le finiture interne** (pavimentazioni in ceramica nella zona giorno e notte, rivestimenti bagno in monocottura; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro-camera e avvolgibili esterni in pvc, serramento vetrato in alluminio nel terrazzo) risultano tutte rinnovate nei primi anni 2000 e sono generalmente di buona qualità e stato di conservazione.

L'unità è completata dai seguenti **impianti tecnologici:** imp. riscaldamento centralizzato formato da caldaia a gas metano condominiale e corpi radianti interni all'unità in alluminio, imp. idrosanitario con adduzione da acquedotto e

rete scarichi acque nere/meteoriche allacciate alla pubblica fognatura, imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono, citofono) con tubazioni sottotraccia e imp. di condizionamento con split ubicato nel disimpegno. Anche gli impianti installati risultano generalmente rinnovati nella componentistica a partire dagli anni 2000; non sono stati reperiti certificati di conformità.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione: l'unità confina con altre unità riscaldate ad est e al piano soprastante; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nelle classi di bassa efficienza.

**b) “CORRISPONDENZA”:**

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.

**c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:**

Al momento del sopralluogo gli immobili, costituenti il *lotto Unico*, sono risultati occupati senza titolo da [REDACTED] dell'attuale proprietaria esecutata).

**d) “REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE”:**

Al momento dell'acquisto, l'attuale proprietaria esecutata dichiarava di essere di [REDACTED].  
Non sono stati riscontrati vincoli/oneri opponibili all'acquirente, né vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.

e) **“FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:**

Presso l’Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **03.05.2007 ai nn. 22322 R.G. e 5848 R.P.:** ipoteca legale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f: [REDACTED], in forza di atto amministrativo, emesso da [REDACTED] in data 30.04.2007 rep. n°132.246, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **22.06.2009 ai nn. 23429 R.G. e 5177 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f: [REDACTED], in forza di Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Padova in data 24.07.2008 rep. n°7.740, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **07.04.2022 ai nn. 13742 R.G. e 2611 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] [REDACTED] c.f: [REDACTED], in forza di Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Padova in data 25.03.2022 rep. n°1.671, contro [REDACTED]", gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **13.07.2022 ai nn. 29446 R.G. e 5850 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f: [REDACTED], in forza di Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Padova in data 21.02.2021 rep. n°443, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **05.07.2010 ai nn. 25930 R.G. e 15084 R.P.:** pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f: [REDACTED], contro [REDACTED]", in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 18.05.2010 n° rep. 2425, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.

- 02.02.2024 ai nn. 4035 R.G. e 2788 R.P.:** pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], contro [REDACTED] in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 15.01.2024 n° rep. 7264, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- 24.05.2024 ai nn. 19384 R.G. e 13853 R.P.:** pignoramento a favore di [REDACTED] c.f.: [REDACTED], contro "[REDACTED]", in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 22.04.2024 n° rep. 1671, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.

**f) "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA":**

Gli immobili in esecuzione sono stati edificati a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n° 990/73 del 21.11.1973 e successive varianti in corso d'opera del 06.06.1975 e del 19.10.1976 (*costruzione fabbricato ad uso civile abitazione*);
- Autorizzazione di Abitabilità n° 284 prot. n°50560 del 07.06.1978.

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili non è risultato pienamente conforme con quanto autorizzato.

Si riscontrano difformità configurabili come cambio d'uso eseguiti in assenza di titoli abilitativi e non suscettibili di sanatoria edilizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale P.I. in Z.T.O.: "B2"- "*residenziale di completamento a medio-bassa densità*", disciplinata dall'art.18 delle N.T.O.

**g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:**

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi oltre agli esecutati.

**h) “OPERE ABUSIVE”:**

Gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo sono costituiti da:

- cambio di destinazione d'uso del vano terrazzino-poggiolo in cucina comprensivo di allacci gas - acqua - scarichi fognatura.

Tale modifica non è suscettibile di sanatoria edilizia ordinaria e dovrà essere oggetto di ripristino mediante opere di riallaccio ai sottoservizi all'interno del locale ingresso-soggiorno-cucina originario, per le quali si stima una spesa massima di € 1.200,00.

**i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:**

Dai dati forniti dall'Amministrazione Condominiale [REDACTED] [REDACTED] con sede in Padova), le spese condominiali ordinarie riferite alle unità sopradescritte, ammontano mediamente a circa € 1500 annuali, comprensive di quota fissa per spese riscaldamento centralizzato. Al momento a carico dell'esecutato risultano morosità pregresse superiori a due annualità.

**l) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:**

**CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:**

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la

superficie commerciale oppure al netto delle murature per superficie e volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'attribuzione dei valori unitari.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

#### CONSISTENZE DEI BENI:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE UTILE	VOLUME UTILE
APPARTAMENTO piano 1°	Mq. 46.00 x 100% = mq 46.00	Mq. 40.00	Mc. 123.00
Terrazzo/poggiolo piano 1°	Mq. 10.00 x 35% = mq 3.50	Mq. 9.00	/
GARAGE piano terra	Mq. 13.00 x 50% = mq 6.50	Mq. 12.00	Mc. 29.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. <b>56,00</b>			

#### VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Dalla ricerca di mercato effettuata in loco per beni simili (appartenenti al medesimo segmento e/o aventi la medesima funzione economica), sono stati individuati i seguenti prezzi commerciali praticati:

N°	Tipologia contrattuale	Beni	Sup. comm.	Prezzo praticato	Valore unitario
1	Compravendita del 29.07.2022	Appartamento - in via F. Confalonieri 40/b Padova	mq 57	€ 80.000,00	€ 1404/mq
2	Compravendita del 27.09.2022	Appartamento - in via F. Confalonieri 40/b Padova	mq 69	€ 112.000,00	€ 1623/mq
3	Compravendita del 18.11.2022	Appartamento - in via F. Confalonieri 40/b Padova	mq 69	€ 119.000,00	€ 1724/mq

Sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Appartamento al p. 1° con garage di pertinenza, in piena proprietà per l'intero  
– via Federico Confalonieri n°40/b, Padova – occupato senza titolo:

MQ. 56,00 x € 1725,00 / mq = € 96.600,00

Detrazione per opere di ripristino: = € - 1.200,00

Detrazione per spese condominiali insolute  
(max. due annualità): = € - 3.000,00

€ 92.400,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per  
l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 10% = € - 9.240,00

TOTALE prezzo base d'asta: € 83.160,00

Arrotondabile ad **€ 83.000,00** (Euro **ottantatremila/00**).

\* \* \*

Ritenendo di aver esaurivamente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

*Il CTU*

Grantorto, 10 gennaio 2025

*Geom. Enrico Visentin*

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Autorizzazione per Abitabilità;

ALLEGATI su pagine separate:

5. Titolo di provenienza: "Atto di Compravendita";
6. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
7. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori e creditori costituiti.