



dottore agronomo Lorenzo Benvenuti

PEO: studioaltinate@gmail.com

PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it



Conforme al corrispondente

documento inviato telematicamente

Il Consulente Tecnico

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dottor Giuseppe Giovanni Amenduni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.



192/2024



PROMOSSA DA.....

PROCURATORE.....

CONTRO.....

CUSTODE.....notaio Paolo Carraretto

C.T.U.....dottor Lorenzo BENVENUTI



RELAZIONE PERITALE

Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 192/2024 promossa da



contro



Incarico, giuramento e quesito

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. in data 04.12.2024 nella procedura in oggetto dall'ill.mo Giudice G.G. Amenduni; e ha presentato giuramento in data 18.12.2024; è stato incaricato di rispondere al quesito riportato nel verbale e qui omesso per brevità.

Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Terrassa Padovana;





- ottenuto l'atto notarile di provenienza;
- indagini in loco per individuare il bene pignorato e accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche del bene;
- ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

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

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. A completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, gli atti di provenienza, gli elenchi formalità dei soggetti esegutati, documenti urbanistico-edilizi.



Individuazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni sono colpiti per l'intera e piena proprietà e sono così individuati:

- **Appartamento al piano secondo censito al NCEU al Foglio 16, particella 112, sub. 27, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 330,53;**
- **Garage al piano terra censito al NCEU al Foglio 16, particella 112, sub. 42, cat. C/6, cl. 2, mq 16, R.C. Euro 23,96;**

di piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 cadauno, delle nominate parti mutuatarie

Corrispondenza degli elementi identificativi

Vi è corrispondenza negli elementi identificativi dei beni fra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.



Costituzione lotti di vendita

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenza, il CTU propone la **costituzione di un lotto unico**.

Documenti allegati

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico.
4. Atto di provenienza.
5. Elenco formalità aggiornato degli esegutati.
6. Estratto dagli atti edilizi.
7. Condominio - Esercizio 2024





LOTTO UNICO
Appartamento



DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ



DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO



•

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Terrassa Padovana (PD), località Arzercavalli, Via don L. Maran, 17, cap 35020
Terrassa Padovana (PD)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Terrassa Padovana (PD) – Intestati:



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
16	112	27	A/2	2	4 vani	2	80*	330,53
16	112	42	C/6	2	16 m ²	T	18	23,96

* Escluse aree scoperte 77 m².

Eretto su mappale 16 del foglio 112 CT, ente urbano, di 3.348 m².

IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

CT 112 – si evidenzia: Tipo mappale del 13.10.2003 Pratica n. 56450 (n. 27768.1/2003). In precedenza Frazionamento del 19.08.1986 in atti dal 12.04.1991 (n. 1898.1/1986) con la quale la particella acquisiva l'attuale superficie.

CF 122 sub 27 e 42 – l'attuale ripartizione in subalterni del corpo "B" avviene con Variazione del 18.02.2004 Pratica n. PD0038386 da F3 a unità immobiliare urbana (n. 3212.1/2004). In origine l'area era censita con particella 112 sub 2 categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) per costituzione del 09.02.1996 in atti dal 15.04.1996 (n. 1531.2/1996).





IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Appartamento: secondo piano angolo nord-est con affaccio a nord.

Autorimessa: piano terra angolo sud-est con accesso da sud.



QUALITÀ E CARATTERISTICHE



DESCRIZIONE

Il condominio che ospita il compendio è il corpo B di un complesso ubicato in comune di Terrassa Padovana (PD), località Arzercavalli con affaccio sull'omonima piazza e civico su via don L. Maran.

Il compendio è composto da un appartamento al secondo piano con affaccio sul lato nord, verso la piazza al quale si accede tramite la scala "A" individuata catastalmente con il sub 9, e da un'autorimessa con accesso dal lato sud tramite il piazzale comune individuato catastalmente con il sub 43.

L'immobile ha rifiniture di media qualità con pavimentazione in parquet nelle due camere e in piastrelle nel resto dell'abitazione. Pareti rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e sulla parete attrezzata della cucina separata da un muretto dalla restante area del soggiorno pranzo.

Serramenti con vetro a doppia camera, avvolgibili in plastica. il portone di ingresso è blindato.

Il sistema di riscaldamento previsto è del tipo autonomo, a gas metano, con caldaia posizionata nel poggiolo collegato al soggiorno e diffusori a termosifone montati a parete. La caldaia non è presente.

COMPOSIZIONE

Appartamento secondo piano composto da: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, due poggioli.

Autorimessa piano terra: un unico vano.

Altezze: interna abitazione 2,70 m; interna autorimessa 3,28 m.

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

A

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili sono
pervenuti da

in

qualità di socio accomandatario della società

per atto pubblico notarile di compravendita del

Notaio Doria Roberto del 25 gennaio 2006 repertorio n. 391155/28039, registrato a Padova 2 serie 1T al N° 959 in data 26.01.2006, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità





Immobiliare di Padova in data 27 gennaio 2006 al numero di registro generale 4564 e numero di registro particolare 2481.

L'immobile compravenduto era così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrassa Padovana:

- o Fg. 16 Mapp.112 sub 27 cat. A/2 cl. 2 vani 4 rc 330,53 euro;
- o Fg. 16 Mapp.112 sub 42 cat. C/6 cl. 2 mq. 16 rc 23,96 euro.

La compravendita è avvenuta per complessivi 112.500,00 €.

Parti comuni e servitù

L'atto di provenienza precisa che nella compravendita:

“è compresa la quota indivisa di comproprietà, pari ai millesimi di competenza, sulle parti comuni al fabbricato di cui è parte quanto compravenduto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. del C.C. o per destinazione, nonché sulle parti comuni all'intero complesso immobiliare di cui fa parte tale fabbricato; in particolare nella compravendita si dà atto che costituiscono proprietà condominiali, nelle rispettive corrispondenze di cui oltre, propri del singolo fabbricato o del complesso, i seguenti enti di cui al predetto mappale del N.C.E.U.:

- o l'atrio ed il vano scala A individuati con il sub 9, B.C.N.C. ai sub dal 23 al 30 e dal 37 al 42;
- o il cortile individuato con il sub 43 B.C.N.C. ai sub dal 10 al 42 e dal 44 al 52; con espressa esclusione di quanto individuato con i subb 7 e 8 del predetto mappale in quanto B.C.N.C. di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari alle quali catastalmente afferiscono.”

Nell'atto di provenienza è specificato che:

“Parte venditrice rende edotta parte acquirente che l'area scoperta individuata al N.C.E.U. Fg. 16 con il Mapp. 112 sub 4 (ora sub 102, 105 e 106) area urbana di mq 1.033, compete per la quota di 460/1000 (quattrocentosessanta millesimi) al fabbricato condominiale comprendente le unità immobiliari compravendute e per la quota di 540/1000 (cinquecento quaranta millesimi) ad altro fabbricato individuato al N.C.E.U Fg.16 con il Mapp. 112 sub 3 di proprietà di terzi; ai soli fini della trascrizione si indica pari a 29/1000 (ventinove millesimi) la quota di comproprietà sulla predetta area indicata con il Mapp. 112 sub 4 relativa alle unità immobiliari compravendute. Parte venditrice, come rappresentata, dichiara di aver rilasciato procura alla

affinché anche in rappresentanza della stessa si costituisca in tutti gli atti con il Comune di Terrassa Padovana necessari alla costituzione di servitù di uso pubblico relativa alla sopra citata area; parte acquirente dichiara di conferire altresì anch'essa e per lo scopo analoga procura alla

dante causa della attuale venditrice. Si richiamano gli obblighi





derivanti dal condominio."



* * *

Precisazioni

A riguardo del capoverso precedente lo scrivente precisa che i sub 102, 105 e 106 (che costituiscono l'area selciata antistante il complesso edilizio) sono censiti come area urbana (F/1) e non come BCNC proprio perché destinati ad uso pubblico. Per tale motivo questi subalterni sono intestati ai proprietari del blocco "A" ex sub 3 e del blocco "B" ex sub 2, per le quote di spettanza come specificato nell'atto di provenienza. Fra questi anche i soggetti proprietari colpiti dal pignoramento. Questi tre subalterni non sono citati nell'ipoteca e ovviamente neanche nell'atto di pignoramento. Entrambi gli atti citano invece le parti comuni ai sensi del c.c. 1117.

Pertanto, a parere dello scrivente, i diritti di proprietà sull'area urbana censita con i sub 102, 105 e 106 (di cui si allega visura) non possono essere trasferiti.

Tutto ciò non preclude la vendita dei beni pignorati che godono di autonomia rispetto ai subalterni citati.

* * *

Al ventennio

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cazzato Donato del 19 novembre 2004 repertorio n. 261893/26871 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 novembre 2004 al numero di registro generale 53300 e numero di registro particolare 30286 da

per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà.

A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Aprico Piergiorgio del 10 aprile 2003 repertorio n. 76293 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 28 aprile 2003 al numero di registro generale 18867 e numero di registro particolare 12151 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

* * *

REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

Nell'atto di compravendita dell'immobile che costituisce atto di provenienza del bene gli acquirenti dichiarano avere cittadinanza marocchina e di essere coniugi per aver contratto matrimonio nel Paese di origine.

* * *

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Nessuno.

PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non è divisibile.



pagina 6 di 10





OCCUPAZIONE E TITOLO

L'immobile è libero.





FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 12.05.2025 ore 11.00.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 28877 R.G. e 20591 R.P. del 25.07.2024



a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 18.06.2024, n. rep. 3220/2024

Unep Tribunale di Padova.

Unità Negoziali:

1. Comune di Terrassa Padovana (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 16, mapp. 112, sub 27, cat. A/2, 4 vani;
- C.F. Foglio 16, mapp. 112, sub 42, cat. C/6;

sezione D:

- precisa che i

beni colpiti dal pignoramento si intendono con i relativi accessori, accessioni, adiacenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive e quant'altro ad essi inerente, e con le proporzionali quote di comproprietà sulle cose, locali ed impianti condominiali.



ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 4565 R.G. e 975 R.P. del 27.01.2006

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 25.01.2006, repertorio n. 391156/28040 notaio Roberto Doria di Padova.

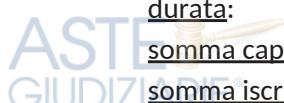
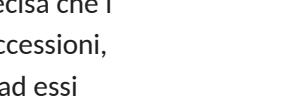
durata: 30 anni

somma capitale: 125.000,00 euro

somma iscritta: 250.000,00 euro

Unità Negoziali:

2. Comune di Terrassa Padovana (PD) per la quota di 1/1 P:





3. C.F. Foglio 16, mapp. 112, sub 27, cat. A/2, 4 vani;
 4. C.F. Foglio 16, mapp. 112, sub 42, cat. C/6;
- sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore del Condominio Rosa - C. Fisc. 92184360284 - Via Maran - 35020 Terrassa Padovana (PD) è l'architetto Nicola Resta - Amministrazioni Immobiliari, con studio in Conselve Via Verdi 15, 35026.

Con riferimento all'Esercizio ordinario "2024" l'unità immobiliare A5, N32, è debitrice nei confronti del condominio di 1.303,84 Euro.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli atti amministrativi di edilizia privata reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono:

- a. Concessione Edilizia n. 14/03 del 15 marzo 2003 Prot. n. 3944 - Pratica Edilizia n. 02C/0081 – per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale "Completamento opere corpo B", su terreno censito in catasto al Foglio 16 mappale 112;
- b. Permesso di Costruire n. 4/04 del 26 gennaio 2004 Prot. n. 484 - Pratica Edilizia n. 03C/0036 – variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 4/04 del 26 gennaio 2004;
- c. Attestazione di Agibilità parziale C.E. 14/03 e PdC 4/04 rilasciata il 6 maggio 2004 Prot. n. 3030 ottenuta per "Silenzio Accoglimento" dell'istanza per il rilascio di Autorizzazione di Agibilità del 20 febbraio 2004, con decorrenza 22.03.2004.

* * *

Gli immobili pignorati sono conformi a quanto concesso.

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da Asta legale, su una indagine dei valori esposti sul mercato immobiliare, sui valori forniti da network e osservatori.

Fra le informazioni fornite da Asta-legale è stato individuato un appartamento al primo piano dello stabile che ospita quello in esame, di minori dimensioni e aggiudicato nel 2021 per 716 €/m². Sommando a tale valore quello detratto per mancata garanzia sul bene venduto diventano 824 €/m².

I valori esposti dalle agenzie immobiliari per appartamenti in grandi condominii si attestano, dopo esser stati ridotti del 10% come previsione sulla contrattazione indicata nel Sondaggio sul mercato degli immobili residenziali coordinato dalla Banca d'Italia, a valori prossimi i 1.000



€/m². Tuttavia tali immobili sono ubicati nel capoluogo che sembra spuntare prezzi leggermente superiori.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, indica per abitazioni nella frazione di Arzercavalli, una forbice compresa fra 780 e 880 €/m².

Il borsino immobiliare, con riferimento all'intero comune di Terrassa Padovana, per abitazioni in stabili di fascia media propone valori compresi fra 706 e 816 €/m², e per abitazioni in stabili di prima fascia valori compresi fra 864 e 995 €/m².

Pertanto, considerando le caratteristiche dell'immobile in esame descritte nella relazione e nei suoi allegati, l'andamento del mercato per immobili ubicati in questo comune, gli esiti delle aste giudiziarie e considerando le assunzioni che caratterizzano una vendita giudiziaria, appare corretto proporre un valore unitario medio pari a 830,00 €/m² che, ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, diventa pari a 605,50 €/m².

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dal PdC n. 4 del 2004.

Tipologia	superficie, m ²	coeff.	SC, m ²
Abitazione - piano secondo	71,30	1,00	71,00
Abitazione - terrazzo	3,84	0,25	1,00
Abitazione - terrazzo	3,84	0,25	1,00
Autorimessa - piano terra	17,20	0,50	9,00
Totale superficie commerciale, m²			82,00

STIMA COMPENDIO

Superficie commerciale, m ²	82
Valore unitario, €/m ²	830,00
Valore, €	68.060,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica, €	-
Valore netto, €	68.060,00
Abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	15%
Valore finale, €	57.851,00

con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si ha:

Valore proposto a base d'asta lotto unico€.....58.000,00

Diconsi cinquant'otto mila euro.



* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, lì 12.05.2025



Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)



pagina 10 di 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

