

TRIBUNALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2025

C.T.U.: Geometra Luca BOCCON

CREDITORE PROCEDENTE

INTRUM ITALY s.p.a.

DEBITORE:

Sig.ra [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Pignoramento immobiliare n. 1160 del 16.03.2025 trascritto alla Conservatoria
RR.II. di Padova in data 24.03.2025 ai nn. 10564 R.G. e 7405 R.P.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA'

Appartamento

In Comune di San Giorgio Delle Pertiche -PD- via Verdi n. 7

N.C.E.U.: Foglio 17 - Mapp. n. 689 sub. 13

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO:

Il sottoscritto geometra, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di
Codesto Tribunale al n. 1476, nominato C.T.U. con provvedimento del 28.03.2025
nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr. G.G. AMENDUNI, dopo aver prestato il
giuramento secondo la formula di rito veniva incaricato di rispondere al seguente
quesito:

A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquistare, se non allegato agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza; descriva i beni pignorati, anche a mezzo 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 dati catastali;*
- 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;*
- c) *In stato di possesso del bene, con 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 altri 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 separabile degli immobili pignorati;*

- d) *il regime patrimoniale tra 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, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propeter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e relativa trascrizione), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico;*
- e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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 esso grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- 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 prevista dalla vigente normativa;*
- 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;*
- h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 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 stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le*

- eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifico, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 4, sesto comma, della L. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- B. 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 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 le 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 attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche al P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'APE solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.
- C. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via

telematica sia mediante deposito in cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un cd rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova dell'invio dovrà essere depositata in cancelleria).

D. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 gg. prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti richiesti

E. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo.

PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e sopralluogo eseguito è emerso che il bene oggetto di perizia è sito nel Comune di San Giorgio delle Pertiche, -PD- via Verdi 7 e consiste in appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo e sottotetto.

INDAGINI SVOLTE:

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Padova, per espletare gli accertamenti del caso e per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Giorgio delle Pertiche per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie relative al fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di

Codesto Tribunale al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione agli interessati, per accertare l'attuale stato di fatto del bene e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si allegano alla presente 18 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO UNICO



DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

UBICAZIONE:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) - via Verdi n. 7

QUALITÀ:

Appartamento ad uso abitativo dislocato ai piano secondo e terzo (sottotetto)

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

N.C.E.U.: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Foglio 17 (vedi visura: all. n. 2)

- Mapp. n. 689 sub 13, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3,5, Via Roma p. 2-3, Rendita Catastale € 262,10 (appartamento: si veda planimetria all. n. 3)

Immobile facente parte del fabbricato eretto su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Foglio 17 (estratto: all. 1):

mapp. n. 689 di are 13.06 Ente Urbano (si veda visura all. n. 4)

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'appartamento: a nord con vano scale e sub 14, est e sud distacco su scoperto comune.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione costituite da 18 stampe. Trattasi di un appartamento , dislocato ai piani secondo e terzo (sottotetto), facente parte di un fabbricato plurifamiliare denominato "Condominio Verdi" sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche , via Verdi 7, posto in pieno centro abitato nelle immediate vicinanze della sede Municipale. L'edificio risulta costruito agli inizi degli anni novanta secondo sistemi tradizionali: strutture portanti in murature di laterizio, solai in latero-cemento, copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole, grondaie in lamiera di

acciaio, intonaco esterno con finitura plastica. Per quanto sopra riportato, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta della documentazione acquisita, il bene oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano secondo: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera per una superficie lorda complessiva di mq. 80 e poggiatesta di mq. 6.

Piano Terzo: Sottotetto suddiviso in due locali destinati a camera e disimpegno per una superficie lorda complessiva di mq. 65.

L'unità presenta le seguenti rifiniture:

pavimenti: in piastrelle di ceramica e/o monocottura e parquette

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in legno con vetrocamera avvolgibili in pvc;

serramenti interni: in legno tamburato;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia normale componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con corpi scaldanti in acciaio

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio cromato.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato da parte esecutata e famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, si è potuto accertare che il fabbricato contenente l'unità oggetto di pignoramento (titoli: allegato 6):

- è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n. 54/89 del 12.07.19990 e

successive varianti del 17.11.1990, 02.04.1991 e 28.01.1992

- è stato reso abitabile con permesso di abitabilità n. 54/89 del 23.12.1992

OPERE ABUSIVE

In sede di sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato, si è accertato che risultano ricavati dei locali sottotetto e creazione di partiture interne ai quali si accede mediante una scala in legno dal disimpegno.

Tali opere possono essere sanate, ai sensi della normativa vigente, previa istanza di Sanatoria da presentare al Comune di San Giorgio delle Pertiche. La spesa per la sanatoria ammonta ad euro 10.000 (diecimila) comprensiva di sanzioni e spese tecniche.

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]

- Dai sigg. [REDACTED] per atto di Compravendita del 19.09.2006 Notaio Diliberto di Campodarsego rep. 10416/3552 trascritto a Padova il 22.09.2006 ai nn. 51356 RG e 27884 RP
- ai Sig. [REDACTED] il bene era pervenuto, dalla Sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita Notaio Roberto Paone di Camposampiero rep. 12048 del 09/05/1994 trascritto a Padova il 13.05.1994 ai nn. 10945 RG e 7440 RP.

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia,

rilevati al N.C.E.U. ed al N.C.T., non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento

TRASCRIZIONI A CARICO

trascrizione nn. 10564 R.G. – 7405 R.P. del 24.03.2025

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 1160 del 16/03/2025

a favore: ANDOR SPV s.r.l. – C.F. 05428600265

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura

trascrizione nn. 18748 R.G. – 13623 R.P. del 23.06.2014

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 2919 del 28/04/2014

a favore: CONDOMINIO VERDI

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura + il garage

ISCRIZIONI CONTRO

iscrizione nn. 51357 R.G. – 13460 R.P. del 22/09/2006

a favore: Veneto Banca Soc.Coop. – C.F. 00208740266

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura + il garage

somma ingiunta: Per capitale: Euro 140.000 Totale: Euro 252.000

iscrizione nn. 5755 R.G. – 900 R.P. del 14/02/2020

a favore: Agenzia delle Entrate – C.F. 13756881002

beni e diritti colpiti: Quelli oggetto di procedura + il garage

somma ingiunta: Per capitale: Euro 47.255,41 Totale: Euro 94.510,82

DIRITTI DI COMPROPRIETA' E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI,
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITA', STRALCIO
DI QUOTA IN NATURA-VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI
PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Sentito l'Amministratore del "Condominio Verdi" P.I. Vacariotto Andrea

relativamente al bene oggetto di pignoramento alla data della presente risultano spese Condominiali non corrisposte (allegato 5):

- a consuntivo per il 2024 di **euro 1.715,12**
- a preventivo per il 2025 di **euro 438,55**

per complessive **euro 2.153,67**.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del bene, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica dell' area, delle rifiniture ed impianti in dotazione allo stesso, dei costi di sanatoria, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta il quale terrà conto di un deprezzamento del 15% considerato il fatto che non vi è garanzia per vizi e spese arretrate:

LOTTO UNICO

Calcolo superfici commerciali

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>U.M.</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Abitazione (p.2)	mq	80,00	1,00	80,00
Abitazione (p. 3°)	mq	65,00	0,60	39,00
Poggiolo (p.2°)	mq	6,00	0,25	1,50
Incidenza parti comuni	mq			<u>5,00</u>

TOTALE 125,50

Superficie commerciale arrotondata : mq. 125,00

Valutazione unitaria : €/mq. 800,00

Stima: Mq. 125 x €/mq. 800,00 = €. 100.000,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 100.000 x 85%= € 85.000,00 - € 10.000,00 (sanatoria)= 75.000,00

VALORE QUOTA ESECUTATA-LOTTO UNICO

€ 75.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto.

Ponte San Nicolò 4 settembre 2025



Il C.T.U.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica

1-Estratto di mappa Foglio 17 mapp. 689

2-Visura NCEU Foglio 17 mapp. 689 sub. 13

3-Planimetria catastale Foglio 17 mapp. 689 sub. 13

4-Visura NCT Foglio 17 mapp. 689

5-Spese Condominiali insolute

6-Titoli edilizi

7-Conservatoria