

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n° **R.E. 49/2025** - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 26.03.2025, 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 29.10.2025;

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 08 maggio 2025, 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 29.06.2006, n° Rep. 27.767, n° Racc. 10.061 del Notaio Giuliano Salerni di Padova.

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 locali accessori di pertinenza ai piani T- 3°**, facente parte di un edificio condominiale di n.4 unità abitative sito in Comune di **Abano Terme (PD)**, in via **Stazione n°27**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Abano Terme, foglio 13, particella 158:

- **sub 9** (via Stazione n.27, piano T-1-3, Zona Cens. 2, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, Sup. Cat. 69 mq, R.C. € 325,37);

Intestato a: -
in Proprietà per 1/1.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Abano Terme, foglio 13, mappale 158 (Ente Urbano, Ha. 0.05.35).

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'unità imm. sub 9 p.1°: N- /; O- vano scale comune sub 13; S- corridoio e vano scale comune sub 13, altra unità abitativa sub 8; E- /;

per l'intero mapp. 158: N- mapp. 159 strada laterale via Stazione; O- mapp. 157; S- mapp. 475; E- strada comunale via Stazione.

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 "*Condominio ORIONE*") ubicato ad Abano Terme, ai civici n°27-29 di via Stazione: in una piccola zona residenziale caratterizzata da un contesto urbano composto da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini, limitrofa alla stazione ferroviaria (ad ovest della ferrovia), a circa 1,5 Km. dal Duomo e Piazza principale del capoluogo.

L'edificio, originariamente risalente agli anni '50 e ristrutturato integralmente nei primi anni 2000, è realizzato con struttura portante verticale in mattoni di laterizio e solai orizzontali ed inclinato di copertura in laterocemento e si sviluppa su quattro livelli di piano. Al piano terra, oltre all'ingresso condominiale con vano scale (ma privo di ascensore), sono presenti i locali accessori ad uso sgombero-lavanderia, garage e n.1 unità abitativa; al piano 1° si sviluppano n.2 unità abitative; al piano 2° n.1 unità abitativa (per complessive n.4 unità); al piano 3° sono invece stati ricavati i locali sottotetto ad uso ripostiglio e lastrici solari pertinenziali agli appartamenti. Il condominio insiste su autonomo lotto non recintato e con un cortile scoperto che circonda il fabbricato in parte pavimentato ed in parte a verde-giardino piantumato.

L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano 1° con i locali abitativi ed ai piani T-3° con locali accessori pertinenziali.

Composizione: al piano 1° (h. utile 2,90): ingresso, disimpegno, soggiorno con cucina, n°2 camere da letto, di cui una matrimoniale, balcone-poggiolo e un locale bagno dotato di vasca; al piano terra (h utile 3,05): locale sgombero con lavanderia e c.t.; al piano 3°: locale sottotetto di altezza max. 1,82 min. 0,62. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 71,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in marmo "alla palladiana" nella zona giorno, in parquet nelle camere da letto, rivestimenti bagno in piastrelle; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro-camera, avvolgibili in legno e ulteriore serramento vetrato esterno in alluminio) risultano in parte rinnovate nei primi anni 2000 e sono generalmente di medio/buona qualità e stato di conservazione.



Impianti tecnologici: imp. riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas metano e corpi radianti in alluminio, imp. idrosanitario con adduzione da rete pubblica di acquedotto (la rete scarichi acque reflue dell'intero edificio non sono allacciate alla pubblica fognatura: il sistema di smaltimento avviene pertanto mediante idonea vasca Imhoff condominiale di raccolta), imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono, citofono) con tubazioni sottotraccia e imp. di condizionamento con split ubicati nel disimpegno e camera. Anch'essi in gran parte rinnovati e risalenti all'epoca di ristrutturazione.

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 sul lato ovest e al piano superiore; 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”:

In sede di sopralluogo gli immobili, costituenti il *lotto Unico*, sono risultati liberi.

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 stato civile libero.



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:

- **14.07.2006 ai nn. 39634 R.G. e 10138 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di

contro _____, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 29.06.2006 n° rep./racc. 27768/10062 del Notaio Salerni Giuliano di Padova, gravante la piena proprietà per l’intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

Annotazione del 19.12.2008 ai nn. 55786/10773: surroga ai sensi dell’art.8 comma 2 D.L. 7/2007, a favore di

- **19.05.2020 ai nn. 14685 R.G. e 2679 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di

in forza di Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Padova in data 31.01.2014 rep. n°512/14, contro _____ gravante la piena proprietà per l’intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **27.02.2025 ai nn. 6976 R.G. e 4894 R.P.:** pignoramento a favore di

contro _____
" _____", in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 11.02.2025 n° rep. 512, gravante la piena proprietà per l’intero dei beni oggetto della presente esecuzione.



f) “REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA”:

Gli immobili in esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n°1382 del 29.04.1957 (*Costruzione fabb. residenziale*);
- Licenza Edilizia in sanatoria n°1477 del 15.10.1957 (*Costruzione fabb. residenziale*);
- Permesso di Abitabilità n°1477 del 14.12.1960;
- Concessione Edilizia in sanatoria n°282/96 del 23.01.1997 (*Opere interne piano terra*);
- Concessione Edilizia n°AC00/310 del 23.01.2001 (*ristrutturazione con aumento unità immobiliari*);
- D.I.A. in sanatoria prot. n°14702 del 07.06.2001 (*Installazione canna fumaria*);
- Certificato di Abitabilità prot. n° 10501 del 17.07.2001;
- Concessione Edilizia n°AC01/364 del 07.03.2002 (*modifica forometrica – da finestra a porta del locale sgombero piano terra*).

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

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.: "B" ed individuata nelle aree soggette a regole generali "C" aree consolidate a destinazione d'uso Residenza (R) disciplinate dall'art. 27 delle N.T.A.

g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi oltre all'esecutato.



h) “OPERE ABUSIVE”:

Non si riscontrano opere abusive o difformità che possano alterare i parametri urbanistico edilizi autorizzati e/o che necessitino di interventi in sanatoria.

i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:

Dai dati forniti dall’Amministrazione Condominiale, le spese condominiali ordinarie riferite all’unità sopradescritta, ammontano mediamente a circa € 350,00/400,00 annuali.

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. 63.00 x 100% = mq 63.00	Mq. 56.00	Mc. 163.00
Balcone/poggiolo piano 1°	Mq. 5.00 x 30% = mq 1.50	Mq. 5.00	/
Sgombero - lavanderia piano terra	Mq. 9.00 x 50% = mq 4.50	Mq. 8.00	Mc. 24.00
Sottotetto - ripostiglio piano 3° (h media < 1,80)	Mq. 20.00 x 10% = mq 2.00	Mq. 19.00	Mc. 25.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 71,00			

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Dalla ricerca di mercato effettuata in loco per beni simili (appartenenti al medesimo segmento e/o aventi la medesima funzione economica), è stato individuato un valore unitario medio di riferimento compreso tra € 1175 – 1225. 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 accessori di pertinenza ai p. T-3°, in piena proprietà per l'intero – via Stazione n.27, Abano Terme – libero:

MQ. 71,00 x € 1200,00 / mq = € 85.200,00

Detrazione per spese condominiali insolute
(max. due annualità): = € - 800,00

€ 84.400,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 10% = € - 8.440,00

TOTALE prezzo base d'asta: € 75.960,00

Arrotondabile ad **€ 76.000,00** (Euro **settantaseimila/00**).

* * *



A conclusione dell'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Grantorto, 04 luglio 2025

Il CTU
Geom. Enrico Visentin

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Certificato di Abitabilità del 17.07.2001;

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.

