

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G. n° 228/2024

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Prossima udienza: **18 febbraio 2025 ore 10:50**



INDICE

- 1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.
- 2) ALLEGATI
PROSPETTO RIEPILOGATIVO



Il sottoscritto geom. Giorgio Salvalajo con studio in Comune di Borgoricco Corso Italia n° 9/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n° 83, è stato nominato CTU nel procedimento su citato con ordinanza del 29/08/2024 e giuramento telematico del 30/08/2024.

1) RISPOSTE AL QUESITO POSTO DAL G.E.

A) Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata gli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;



Risposta.

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 26/07/2024 e riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati mediante atto di compravendita del Notaio Francesco Crivellari, Notaio in Padova, sottoscritto in data 17/03/2006 rep. n. 249925 racc. n. 29839, che il sottoscritto CTU ha provveduto a recuperare direttamente dallo studio notarile, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 21/03/2006 ai nn. 14891/8320 che si allega.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico 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 dei dati catastali.**

Risposta.

Il pignoramento riguarda n. 2 unità immobiliari a destinazione garage ed abitazione in appartamento posti all'interno di un condominio denominato "AZZURRA 2".

Il sopralluogo è stato eseguito in data 01/10/2024 e in tale occasione è stato svolto un rilievo metrico e fotografico delle n. 2 unità immobiliari.

Le unità immobiliare è ubicata in Comune di Maserà di Padova, in Via Terradura civ. 27 (numero del Condominio) interno 7, con accesso pedonale e carraio diretti dalla pubblica via.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si sviluppa al Piano Secondo, avente accesso comune tramite vano Scala dal Piano Terra, a cui si accede dal



cortile condominiale;

I beni oggetto di pignoramento sono composti da n. 1 unità immobiliare a destinazione Abitazione (Sub. 45) e n. 1 unità immobiliare a destinazione Garage (Sub. 32); entrambe le unità immobiliari sono all'interno di un fabbricato con più subalterni a destinazione residenziale.

La zona in cui sono inserite le unità immobiliari è da considerarsi buona: nelle immediate vicinanze vi è il servizio di Autobus, sono presenti strutture commerciali, distributore di carburanti e tutte le attività necessarie per la vita quotidiana.

La viabilità è buona in quanto il Quartiere è collegato con le principali arterie esterne ad alto scorrimento: a pochi chilometri sono presenti gli ingressi/uscite delle Autostrade A/13 Padova-Bologna.

L'esposizione dell'appartamento (Sub. 45) oggetto di pignoramento è Nord-Est.

Il sub. 45 Abitazione è composto da: accesso dal piano terra alle parti comuni (ingresso, vano scale), al piano secondo ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 02 bagni, n. 02 camere, n. 01 guardaroba (adibito a camera), terrazzo comunicante con soggiorno, cucina e guardaroba.

La porta di accesso all'appartamento è parzialmente blindata, le porte interne sono in legno tamburato: finestre e portefinestre in legno con vetro camera e chiusura con avvolgibili in pvc.

Locali bagno uno con doccia e uno con vasca da bagno, pavimentazione e rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica; ingresso-soggiorno, cucina e disimpegno pavimentazioni in piastrelle di ceramica, camere da letto e guardaroba (camera) con pavimenti in parquet. I locali risultano intonacati e tinteggiati al civile: sono presenti l'allaccio del gas, l'allaccio elettrico ed idrico, caldaia autonoma e riscaldamento ad elementi radianti in ghisa, finestre con vetrocamera, zanzariere su tutte le finestre e portefinestre.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa è da considerarsi



buono.

Il sub. 32 Garage composto da unico locale al piano terra con accesso carraio da spazio di manovra comune, risulta intonacato e tinteggiato, presenza di impianto di illuminazione, pavimento in piastrelle di grès, chiusura dell'unico foro di accesso con basculante metallico: lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi sufficiente a causa della evidente presenza di umidità sulle pareti perimetrali.

L'area scoperta condominiale è adibita a percorsi pedonali e carrai pavimentati con betonelle in cls. colorato: la restante parte di area scoperta presenta una ampia varietà di piante ed è destinata a giardino comune.

L'intero lotto del fabbricato condominiale presenta n. 01 accesso carraio e n. 01 accesso pedonale entrambi elettrificati.

Il fabbricato è costruito con struttura in cemento armato e laterizio; lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e da un esame visivo, le unità immobiliari, non presentano problemi statici.

Allo stato attuale le due unità immobiliari sono immediatamente commerciabili.

Di seguito si riportano i dati Catastali dell'unità immobiliare pignorata.

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario di Maserà di Padova **(PD)**

Fg.	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
8	11	32	-	C/6	1	14 mq.	mq. 14	€. 34,71
8	11	45		A/3	1	6 vani	Totale mq. 92 escluse aree scoperte mq. 90	€ 387,34

Attuali intestati al Catasto Fabbricati:

-

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

-



proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei
beni con

L'unità immobiliare sorge sulla particella catastale censita al Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova al Foglio 8 Particella n. 11, Ente Urbano, con una superficie catastale di mq. 2.375 corrispondente all'area scoperta e coperta del fabbricato.

Orientamento e confini:

L'intera particella catastale n. 11 così confina: a lato nord con la pubblica Via Terradura, a lato Sud con le particelle n. 2022, 2277, 2278, 2279, a lato Est con le particelle n. 1483 e n. 2364, a lato Ovest con il mappale n. 1742, area libera a parcheggio.

L'abitazione al piano secondo identificata con il sub. 45 così confina: lato Nord-Est con spazio aperto su area scoperta comune, lato Sud con altra unità immobiliare avente medesima destinazione, lato Ovest con Scala e parti comuni e con altra unità immobiliare avente medesima destinazione.

L'unità immobiliare ad uso garage (Sub. 32) così confina: lato Nord con area scoperta comune particella 11, lato Ovest con ingresso comune ed altra unità avente medesima destinazione, lato Sud ed Ovest con altre unità avente medesima destinazione.

- 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.**

Risposta.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di precetto, atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali attuali, non risultano incongruenze.



- c. Lo stato di possesso del bene, con l'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 altro 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 se separabile dagli immobili pignorati.**

Risposta.

Il sottoscritto CTU ha fatto regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare la presenza di contratti d'affitto, o di altra natura, a nome degli esecutati ricevendo risposta negativa che si allega.

- d. Il regime patrimoniale tra i 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, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Risposta.

Gli esecutati nell'atto di provenienza del 2006 hanno dichiarato di acquistare gli



immobili in regime di comunione legale dei beni: essendo entrambi eseguiti, i beni risultano pignorati per l'intera proprietà.

- e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con l'indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi.**

Risposta.

La verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri ecc. è stata eseguita in data 03/12/2024 per nominativo e per i nuovi e vecchi identificativi catastali e si confermano tutti i gravami come riportati nella relazione notarile del 26/07/2024 di seguito riportati:

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria, iscritta a Padova, in data 21/03/2006 ai nn. 14892/3510 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/03/2006 numero di rep. 249926/29840 notaio Crivellari Francesco a favore di

contro i

sigg.ri per l'intera quota relativa alle unità immobiliari
oggetto di pignoramento.

- Trascrizione contro: verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Padova, in data 24/07/2024 ai nn. 28661/20447 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 05/07/2024 numero di rep. 4078 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, a favore di

contro i sigg.ri

per l'intera quota



relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- 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 previsto dalla vigente normativa.**

Risposta.

La storia urbanistica dei fabbricati dove sono inseriti i beni oggetto di perizia risulta essere la seguente:

- Concessione edilizia n. 54/87 del 20/10/1987;
- Variante in corso d'opera n. 54/87° del 21/09/1988;
- Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 54/87 del 19/10/1988.

- 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.**

Risposta.

Dalla verifica dei dati indicati nell'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, messi in relazione con i dati catastali, non risultano incongruenze. Il pignoramento e l'istanza di vendita fanno riferimento all'intera proprietà dell'abitazione (sub. 45) e del garage (sub. 32).

- h. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 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 presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente**



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta.

Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Maserà di Padova, non sono state riscontrate difformità.

Il sottoscritto CTU ritiene che le unità oggetto di pignoramento possano essere poste in vendita nello stato di fatto in cui si trovano.

- i. **L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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 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 urbanistici attuativi, quanto infine al**



volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

Risposta.

Le unità immobiliari sono in condominio, inserite in un fabbricato con altre unità facenti parte di un complesso denominato "AZZURRA 2", gestito da Studio Amministrazioni Moretto con sede in Maserà di Padova, Via Fiume civ. 39, al quale sono stati chiesti tutti i dati relativi ai beni oggetto di pignoramento. L'amministratore mi ha inviato la documentazione richiesta ottenendo queste risultanze:

- dal bilancio consuntivo dal 01/09/2023 al 31/08/2024 e bilancio preventivo dal 01/09/2024 al 31/08/2025 risultano da versare €. 8.362,49.

Tutte le spese condominiali sono relative all'ordinaria amministrazione: si fa presente che inoltre sono dovute le spese di € 291,71 per la manutenzione del tetto come da Conto economico preventivo gestione 2024: sommano quindi totali € 8.654,20.

La superficie commerciale per le unità immobiliari viene così determinata:

Superficie lorda rilevata dalle visure catastali alla quale si applicano dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso.

Superfici commerciali

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	MQE. COMM.LI
Abitazione di cui al Sub. 45	92,00	1,00	92,00
Garage di cui al Sub. 32	14,00	0,60	8,40
TOTALE MQE.			Mqe. 100,40

Per la determinazione del valore unitario per le unità pignorate si è fatto riferimento ai Valori di Asta Legale (n. 02 comparabili), alle quotazioni della Banca Dati Valori Immobiliari (Nomisma) riferite al II° Semestre dell'anno 2023 e ai Valori della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) riferiti al I° Semestre 2024.



Le quotazioni sono le seguenti:

- Asta Legale: Appartamento di circa 76,40 mq. e dotato di autorimessa di mq. 21 situato al secondo piano con esposizione nord, sud ed est, composto da cucina, soggiorno, camera doppia, camera singola, bagno e disbrigo. Cl en G.- Valore €. 97.300,00 pari ad €/mq. 1.093,26;

- Asta Legale: Appartamento con garage. n.4 vani principali (soggiorno, cucina e n.2 camere), n.3 vani accessori (disimpegno, n.2 bagni) superficie commerciale mq. 108,00 – Valore € 120.000,00 pari ad €/mq. 1.111,11;

- Omi: Tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale, valore minimo €/mq. 950,00, valore massimo €/mq. 1.200,00;

- Nomisma: Tipologia Abitazioni civili usate, valore min. €/mq. 964,64, valore medio €/mq. 1.090,39, valore massimo €/mq. 1.216,14;

Determinazione del valore: per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, considerato lo stato di manutenzione e conservazione (buono), svolta un'indagine di mercato per immobili simili, si considera un Valore al nuovo pari ad €/mq. 1.400,00 al quale si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- Conservazione: si ritiene buono **coefficiente 1,00:**

- Mancanza di polizza a garanzia dei vizi dell'immobile, **coefficiente 0.85**

Dai coefficienti di cui sopra si sviluppa il seguente calcolo:

€/mqe. 1.400,00 x 1,00 x 0,85 = €/mqe. 1.190,00

€/mqe. 1.190,00 x mqe. 100,40 = €. 119.476,00

Al valore come sopra determinato vanno detratte le spese condominiali che sono pari ad € 8.654,20.

€ 119.476,00 - € 8.654,20 = €. 110.821,80 arrotondato per difetto ad € 110.000,00.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 110.000,00.

L'attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto e considerate le



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A-35010 Borgoricco-Padova
Tel/Fax 049/9335919
Mail: giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
CF-PI 02703940284

caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua vetustà si ritiene che la più probabile classe energetica sia la classe "F".

2) ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati

- 1 Atto di provenienza del Notaio Crivellari anno 2006
- 2 Documentazione catastale
- 3 Relazione fotografica
- 4 Documentazione accesso atti del Comune di Maserà di Padova
- 5 Visure in conservatoria
- 6 Comunicazione ricevuta dall'A.d.E. di Padova
- 7 Documentazione ricevuta dall'Amministratore di condominio
- 8 Ricevuta di invio della raccomandata della relazione peritale all'esecutato, PEC inviata la Custode e al legale del creditore procedente.

Borgoricco lì 04 dicembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Salvalajo

