

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n° R.E. 111/2025 - G.E. Dott. G. G. Amenduni

Promosso da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
Con l'Avv. Lorenzo Sternini

Contro

Sig. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 05.08.2025, 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 25.02.2026;

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 09 gennaio 2026, 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 Donazione" del 17.11.1988, n° Rep. 20.992, n° Racc. 3.789 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD).

a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di abitazione al piano terra con garage al piano interrato e cortile esclusivo di pertinenza**, facente parte di un edificio residenziale di n.2 unità abitative sito in Comune di **Tombolo (PD)**, in via **Sommavilla n°69**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Tombolo, foglio 2, particella 644:

- **sub 9** (via Sommavilla n.69, piano T, Cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, Sup. Cat. 132 mq, R.C. € 587,47);
- **sub 11** (via Sommavilla n.69, piano S1, Cat. C/6, cl. 1, consistenza 25 mq, R.C. € 50,35);

Intestato a: - XXXXXXXXXX nato a *Castelfranco veneto (TV)* il 27.08.1962,
in diritto di: *Proprietà*.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Tombolo, foglio 2, mappale 644 (Ente Urbano, Ha. 0.05.70).

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'intero compendio *p.T*: N - mapp 644 sub 4; - mapp 712; S- strada comunale via Sommavilla; E- strada laterale di via Sommavilla;

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

DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

L'abitazione è ubicata nel Comune di Tombolo, al civico n°69 di via Somnavilla: in una zona urbanizzata ai margini della zona rurale caratterizzata da un contesto prettamente residenziale composto da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini, a circa 750 ml. a nord-est dalla Piazza principale del capoluogo.

L'unità abitativa in oggetto occupa il piano terra di un edificio residenziale di due livelli di piano, originariamente realizzato in epoca antecedente al 1967 e completamente ristrutturato ed ampliato nella consistenza attuale, tra il 1989 e il 1992, con tipologia e materiali tipici del periodo (struttura portante verticale in laterizio, solai orizzontali ed inclinato di copertura in laterocemento, tetto a padiglione con manto in coppi di laterizio). Ha accesso indipendente dal cortile scoperto di pertinenza (catastralmente censito al sub 10: bcnc - cortile comune ai sub 9-11) di circa 178 mq., destinato a giardino, completamente recintato e dotato di cancelli carraio e pedonale sia a sud direttamente da via Somnavilla sia ad est dalla strada laterale (si precisa che al piano superiore è presente altra unità abitativa estranea alla procedura dotata di proprio accesso indipendente dalla strada laterale).

Composizione: al piano terra (h. utile 2,70): soggiorno, cucina, locale c.t.-lavanderia, disimpegno, bagno, n°3 camere da letto, di cui una padronale dotata di ulteriore bagno interno; al piano interrato (h utile 2,20): locale garage con accesso diretto dal cortile scoperto mediante rampa carrabile e vano scale pedonale esterni. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 161,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in piastrelle nella zona giorno, in parquet nelle camere da letto, rivestimenti bagno in ceramica; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre in legno con vetro-camera ed oscuri in legno alla padovana) tutte risalenti alla data di ristrutturazione, sono generalmente in mediocre stato di conservazione, con alcuni componenti (infissi, partizioni in legno, sanitari) in parte deteriorati ed in pessimo stato.

Impianti tecnologici: imp. riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas metano e corpi radianti metallici, imp. idrosanitario con adduzione da pozzo artesiano autonomo (la zona è comunque servita da rete pubblica stradale di acquedotto), scarichi acque reflue allacciate alla pubblica fognatura, imp.

elettrico (f.m., antenna tv, telefono, citofono) con tubazioni sottotraccia. Anch'essi risalenti all'epoca di ristrutturazione.

L'unità necessita di un generale intervento di rifacimento alle finiture interne e di verifica dell'intera dotazione impiantistica.

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 occupati dal proprietario esecutato.

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

Al momento dell'acquisto, l'attuale proprietario dichiarava di essere di stato civile celibe.

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 Vicenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Bassano del Grappa, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **12.10.2007 ai nn. 11579 R.G. e 2908 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di “CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.” con sede a Padova, c.f. 02089931204, contro " ██████████ in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 08.10.2007 n° rep./racc. 116751/25876 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, gravante la piena proprietà per l’intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **21.05.2025 ai nn. 4528 R.G. e 3372 R.P.:** pignoramento a favore di “INTESA SANPAOLO S.P.A.” con sede in Torino c.f: 00799960158, contro " ██████████ in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 07.05.2025 n° rep. 2482, 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:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.338 del 25.10.2001 di cui “Domanda di Condono Edilizio” prot. n. 1955 del 01.04.1986 (*Ampliamento residenziale di un fabbricato con parziale cambio d’uso da rurale a residenziale*);
- Concessione Edilizia n. 91/89 prot. n. 6451 del 14.12.1989 (*Ristrutturazione e adeguamento igienico di un fabbricato residenziale*);
- Concessione Edilizia n. 91/89 prot. n. 8749/90 del 18.02.1991 (*1° Variante alla C.E. 91/89 per costruzione garage e sistemazione recinzione*);
- Concessione Edilizia n. 91/89 prot. n. 7507/91 del 21.12.1991 (*2° Variante alla C.E. 91/89*);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 81/89 prot. n° 2859 del 11.06.1992.

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, in quanto il passo carraio aperto sulla strada laterale, ad est del lotto, non risulta autorizzato (non presente sugli elaborati grafici di progetto).

Si segnala inoltre la maggior apertura del divisorio tra cucina e soggiorno in sostituzione del previsto vano porta; tale differenza è però da considerarsi tra le opere rientranti nei parametri previsti per le tolleranze costruttive ai sensi del DPR 380/01.

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.I.O.: "1.1 - *Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di Centro Storico*" disciplinate dall'art. 46 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 all'esecutato.

h) "OPERE ABUSIVE":

La difformità riscontrata e consistente nella presenza del secondo passo carraio non autorizzato non altera comunque i parametri edilizio-urbanistici e potrà essere regolarizzato mediante sanatoria ordinaria con un costo stimabile in circa € 2.000,00 (per spese tecniche e sanzione), fatta naturalmente salva la facoltà di un suo eventuale ripristino mediante chiusura della recinzione.

i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:

I beni immobiliari non sono costituiti in condominio.

1) “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 sulla base degli elaborati grafici autorizzati e delle planimetrie catastali con verifica attraverso l’uso di rilievi metrici ove necessario, 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:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>VOLUME UTILE</i>
ABITAZIONE piano terra	Mq. 138.00 x 100% = mq 138.00	Mq. 113.00	Mc. 305.00
Garage piano interrato	Mq. 29.00 x 50% = mq 14.50	Mq. 24.00	Mc. 53.00
Cortile esclusivo - giardino di pertinenza	Mq. 178.00 x 5% = mq 8,90	Mq. 178.00	/
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 161,40			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 161,00			

ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO:

Dalle ricerche di mercato effettuate in loco per beni simili (appartenenti al medesimo segmento e/o aventi la medesima funzione economica: “*unità residenziali / appartamenti in normale stato manutentivo*” – fonti: annunci

agenzie immobiliari), sono stati individuati prezzi unitari medi commerciali di riferimento compresi tra 950 – 1050 €/mq.

Prezzo unitario medio: € 1000,00/mq.

Coefficienti di adeguamento / appetibilità:

- ubicazione e contesto: 0,95
- vetustà: 0,90
- stato manutentivo / dotazione impianti: 0,67
- consistenze, dimensioni e lay-out ambienti: 1,00

Valore unitario: € 1000,00 x0,95x0,90 x0,67 x1,00 = €. 572.85/mq.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

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 avvenute in zona, fornite da Astalegale, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Unità abitativa al p. terra con garage e cortile esclusivo di pertinenza, in piena proprietà per l'intero – via Somnavilla n.69, Tombolo (PD) – occupato senza titolo:

MQ. 161,00 x € 575,00 / mq = € 92.575,00

Detrazione per regolarizzazione edilizia
(sanatoria / opere di ripristino): = € - 2.000,00

€ 90.575,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15% = € - 13.586,25

TOTALE prezzo base d'asta: € 76.988,75

Arrotondabile ad € **77.000,00** (Euro **settantasettemila/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, 16 gennaio 2026

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. Autorizzazione di Abitabilità del 11.06.1992;

ALLEGATI su pagine separate:

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