

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/2025 R.G. ESECUZIONI

Promossa da

Contro

G.E. dott.ssa PAOLA ROSSI

Esperto nominato per la stima dei beni immobili

oggetto della procedura esecutiva

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Settembre 2025



Creditore procedente:

Debitore:

Premessa

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

1. Esame dei documenti agli atti

Tra i documenti agli atti sono presenti:

- *atto di pignoramento immobiliare*
depositata presso il Tribunale in data 16-04-2025
- *istanza di vendita*
depositata presso il Tribunale in data 23-04-2025
- *certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*
depositato presso il Tribunale in data 06-05-2025

2. Comunicazione dell'incarico ricevuto e inizio operazioni peritali

Il sottoscritto CTU è stato invitato, dal Custode Giudiziale nominato dott. Roberto PAONE, a dare inizio alle operazioni peritali con email del 16-06-2025. Il sopralluogo si è regolarmente svolto. I beni visionati e oggetto di pignoramento vengono descritti nel seguente capitolo.

3. Descrizione dei beni immobili pignorati

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 1 luglio 2025

Si tratta di un immobile su due piani fuori terra in via San Marco, 65 nel comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD). L'immobile nella sua attuale configurazione risale ai primi anni '80 del '900. Al piano terra è ubicato un locale adibito a laboratorio artigianale oltre a vani accessori (H = m 3,40).

Al primo piano, cui si accede da una scala esterna, è ricavato un appartamento. Esso comprende i seguenti locali (qui identificati secondo toponomastica progetto) (H = m 2,70): ingresso-soggiorno (circa m² 24), cucina (circa m² 16), studio (circa m² 11), n. 2 camere (rispettivamente circa m² 13 e 17), bagno -wc (circa m² 7), doccia - wc (circa m² 4). Completano la dotazione n. 2 poggiali sui lati nord-est e sud-est.

Il laboratorio al piano terra è dato in locazione. L'appartamento è dato in comodato d'uso gratuito (cfr. par. 3.4). Le condizioni di manutenzione dell'immobile nel suo complesso sono discrete.

Finiture

Piano terra: tutte le pareti sono tinteggiate al civile (ancorché bisognose di rinfrescata).



Pavimenti in ceramica; serramenti in alluminio; Portoni in ferro.

Piano primo: tutte le pareti sono tinteggiate al civile (ancorché bisognose di rinfrescata). Pavimenti in ceramica nei locali giorno e legno parquet nelle camere; nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Serramenti in legno con vetro camera; oscuri a persiana in plastica. Porte interne in legno.

Impianti

Piano terra: la dotazione comprende impianto elettrico, impianto idrico-sanitario.

Piano primo: la dotazione comprende impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento (in tutti i locali sono presenti termosifoni), tuttavia non c'è una caldaia. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler nel locale bagno.

Non è disponibile un attestato di prestazione energetica.

Confini del mappale

a Nord con mappale 981

a Sud con mappale 887

a Est con mappali 159, 398 e 887

a Ovest con mappale 77

3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	1	888	2	A/2	2	5,5	553,90
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	1	888	3	C/3	2	164	330,33

Via San Marco, 65 – Piani T, I

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 1 Particella 888 Ente Urbano.

N.B.: Foglio 1 - Particella 888 – sub 1 costituisce BCNC (area pertinenziale e centrale termica).

3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, 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

Gli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di



vendita, risultano corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come risultante dal sopralluogo **a meno di quanto specificato nel seguente paragrafo 3.6.**

3.3 Regolarità del censimento catastale degli immobili

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:
N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	1	888	2	A/2	2	5,5	553,90
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	1	888	3	C/3	2	164	330,33

Via San Marco, 65 – Piani T, I

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 1 Particella 888 Ente Urbano.

3.4 Quota di pertinenza dell'esecutato

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risultante dall'atto di compravendita notaio Riccardo Speranza in data 29-05-2008 Rep. 14529 e trascritto il 04-06-2008 al n.ro 14118 Reg. Part., sono di proprietà della sig.ra _____ per la quota di 1/1.

Si evidenzia quanto segue.

Il piano terra dell'immobile, catastalmente identificato come Foglio 1 – particella 888 – sub. 3 – è oggetto di contratto di locazione commerciale siglato in data 10-10-2021. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate prot. 21102218181512438 del 22-10-2021. Esso prevede il pagamento di un canone di Euro 4.800,00 annui da corrispondersi in rate mensili di importo pari ad Euro 400,00; ha durata di 6 anni con termine il 09-10-2027 rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni salvo disdetta.

Valutati: lo stato di conservazione dell'immobile, le dimensioni, la dotazione impiantistica e la sua ubicazione, il canone annuo è ritenuto congruo.

Il piano primo dell'immobile, catastalmente identificato come Foglio 1 – particella 888 – sub. 2 – è oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 22-10-2021. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27-10-2021 al n. 7928.

3.5 Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.



3.6 Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata

L'accesso agli atti presso il comune in data 06-08-2025 prot. 6139/2025 ha permesso di verificare che l'immobile è stato oggetto di:

- Concessione edilizia n° 1824 del 17 agosto 1981
- agibilità n° 1824 del 14 dicembre 1985

Si fa osservare inoltre che, nell'anno 2011 venne avviata una pratica edilizia (la n° 3932) intesa al rilascio di un Permesso di Costruire per parziale sanatoria e formazione di sottotetto accessibile. Detta pratica risulta decaduta non essendosi concluso il relativo iter.

Con riferimento agli allegati grafici dell'unica Concessione Edilizia rilasciata (anno 1981) risulta che l'immobile realizzato, come rilevato nel corso del sopralluogo, presenta rispetto ad esso delle difformità. Esse riguardano modifiche interne relative al numero e disposizione dei locali al piano primo e modifiche volumetriche (maggiore volume edificato); queste ultime si riferiscono alla realizzazione di un vano aggiuntivo al piano terra attiguo alla centrale termica ed alla chiusura quasi totale della terrazza presente al piano primo sul lato nord.

Sentito in via informale anche il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune **le difformità più rilevanti, riguardanti il maggiore volume realizzato, parrebbero non sanabili** alla luce della vigente normativa. Va osservato che per realizzare i vani aggiuntivi difformi sono stati utilizzate tecniche costruttive approssimative e materiali di poco pregio. Ciò, a parere dello scrivente, li rende non regolari normativamente per assenza di adeguate caratteristiche strutturali e di isolamento. Anche per questo è opinione dello scrivente che dette strutture dovrebbero essere rimosse al fine di riportare l'edificio nella sua configurazione originale come a suo tempo licenziata.

Per quanto concerne la sanabilità delle difformità relative alla distribuzione interna (non essenziali) reputo che esse potrebbero essere sanabili con presentazione di SCIA in sanatoria. Per la sanzione amministrativa di cui alla SCIA (cfr. art. 37 – comma 4 DPR 380/2001), da definire a cura del RUP. minimo Euro 516 (cinquecentosedici), massimo Euro 5.164 (cinquemilacentosessantaquattro) cui vanno aggiunte le spese tecniche del professionista incaricato.

Infine per quanto concerne la maggiore superficie della terrazza lato nord, rispetto al progetto licenziato nel 1981, essa è stata oggetto di ricalcolo degli oneri. Gli stessi risulterebbero pagati in data 14 maggio 1983 e pertanto tale difformità risulterebbe essere sanata (come da lettera del comune in data 6 maggio 1983 con timbro e firma assessore e con appunti a mano).

4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

N.B: le superfici commerciali vengono calcolate con riferimento al progetto come originariamente licenziato dal Comune (Concessione Edilizia n° 1824 del 17 agosto 1981).

Superfici P.T.:

- laboratorio artigianale	$\frac{m^2 180 \times 1,00}{m^2} = 180$
TOTALE	$\frac{m^2}{m^2} = 180$

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di



manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,6 e 0,9, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.000, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m ² 180 x 0,6 x 0,9 = 97,20
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.000
- valore dell'immobile	Euro 97.200,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 14.580,00</u>
	Euro 82.620,00
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 83.000,00

superfici I° P.:

- appartamento	m ² 118 x 1,00 = 118
- poggioli	<u>m² 40 x 0,25 = 10</u>
TOTALE	m ² = 128

Tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da "Astalegale", considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione per cui si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,6 e 0,9, stimato un prezzo di mercato a nuovo pari ad Euro/m² 1.500, tutto quanto sopra considerato ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m ² 128 x 0,6 x 0,9 = 69,12
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m ² 1.500
- valore dell'immobile	Euro 103.680,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro 15.552,00</u>
	Euro 88.128,00
Valore commerciale stimato arrotondato	Euro 88.000,00

Valore commerciale stimato del lotto unico Euro 171.000,00.

5. Situazione dei terreni agricoli e/o edificabili

Non risultano terreni agricoli e/o edificabili.

6. Identificazione delle formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati

Come risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. depositato presso il Tribunale in data 06-05-2025 (agli atti) a tutto il 16-04-2025 risulta che:

Inoltre: **RR II Padova** -



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

R.P. 9929
R.G. 14165
Atto pignoramento
Data 16-04-2025
A favore
Contro immobili in oggetto

R.P. 5557
R.G. 24491
Atto ipoteca volontaria
Data 04-06-2008
A favore
Contro immobili NCEU Foglio 1 - particella 24 – subb. 1, 2 e 3

Successivamente al 16-04-2025 e fino al 01-09-2025 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

7. Verifica dell’esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell’acquirente

Nel corso degli accertamenti effettuati non sono emerse formalità vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati.

L’esecutata risulta avere uno stato civile libero al momento dell’acquisto dell’immobile oggetto di esecuzione. Attualmente risulta sposata in regime di separazione dei beni.

Allegati alla presente:

- Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa.
- Fotografie

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo

