TRIBUNALE DI PADOVA - N. 127/2025 Es. Imm.

G.E. Giovanni Giuseppe Amenduni

***** * *****

C.T.U. – PERIZIA DI STIMA

***** * *****

Creditore Procedente:

•

Debitore:

*

sequestro conservativo del 16/01/2024 Rep.N. 398/2024 R.G. 7148/2023 pronunciata dal Tribunale di Padova, trascritto a Padova in data 01/10/2024 ai nn. 3799/2620 e successiva sentenza di condanna esecutiva pubblicata l'11/04/2025 Rep.N. 591/2025 annotata a margine della citata trascrizione in data 20/05/2025 ai nn. 18954/1895.

***** * *****

INDICE:

I. incarico, giuramento, quesito;

II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e l'istanza di vendita;

III. indagini svolte;

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

IV. descrizione del lotto unico:

IV.I identificazione e intestazione catastale,

IV.II confini,

IV.III descrizione generale dell'edificio,

IV.IV descrizione dell'appartamento,

IV.V descrizione del garage;

V. provenienza;

VI. diritto venduto;

VII. stato del possesso;

VIII. regime patrimoniale;

IX. formalità - vincoli - oneri;

X. disciplina urbanistica;

XI. regolarità urbanistico/edilizia;

XII. difformità edilizie - catastali;

XIII. indicazioni sulla prestazione energetica;

XIV. spese condominiali;

XV. criterio di stima;

XVI. consistenza e valutazione;

XVII. adeguamenti/valore base d'asta;

XVIII. elenco allegati.

***** * *****

I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova Sezione B al n. 3493 e al n. 58 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con decreto

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

del 05/06/2024 nella E.I. in oggetto dal G.E. Giovanni G. Amenduni dopo aver prestato giuramento telematico secondo la formula di rito in data 08/06/2025, veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

*

II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

*

III. INDAGINI SVOLTE

Successivamente alla preventiva acquisizione della documentazione tecnica edilizia e catastale, in data 03/10/2025 è stato eseguito il sopralluogo c/o gli immobili.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i seguenti documenti agli atti:

- estratto di mappa N.C.T., visure catastali N.C.T. e N.C.E.U., planimetrie catastali, titoli e relativi progetti edilizi

*

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

IV.I identificazione e intestazione catastale

Comune Amministrativo di Padova (Pd)

Catasto Terreni

- Fg. 123 Mapp.le 306 Qualità E.U. Sup. 00.05.30 mq.

Catasto Fabbricati

- Fg. 123, Mapp.le 306 sub 2, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8,0 vani, Rendita Euro 1.466,74, Ubicazione via Pisa, 1 P.S1-2 Consistenza 157 mq. Superficie Totale escluse aree scoperte: 150 mq.;
- Fg. 123, Mapp.le 306 sub 5, Z.C. 2, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 17 mq., Rendita Euro 77,26, Ubicazione via Pisa, 1 P.T. Consistenza 17 mq. Superficie: 17 mq;

è compresa nell'assegnazione in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Intestazione

*

IV.II Confini

Confini Condominiali

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

nord: via Pisa;

est: mapp.le 307;

sud: mapp.li 308,310;

ovest: mapp.le 305.

Fg. 123 Mapp.le 306 sub. 2 (appartamento P.1)

nord: vuoto su scoperto comune;

est: vuoto su scoperto comune;

sud: vuoto su scoperto comune;

ovest: vuoto su scoperto comune.

Fg. 123 Mapp.le 306 sub. 5 (garage)

nord: vano scala comune - corridoi;

est: altra u.i.u.;

sud: scoperto comune – area di manovra carraia;

ovest: altra u.i.u..

*

IV.III descrizione generale dell'edificio

Trattasi di edificio residenziale "condominiale" realizzato tra il 1961 e il 1962, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato.

E' inserito in un ottimo contesto residenziale a medio-bassa densità edilizia nel quartiere "Sacra Famiglia" del Comune di Padova.

Dotato di tutti i servizi nelle immediate vicinanze e allo stesso tempo riparato dal traffico veicolare.

Dista circa 2,5 Km dal centro Comunale e circa 7 dal casello autostradale "Padova Ovest" dell'Autostrada A4 "Milano-Venezia".

Presenta struttura portante in c.a., muratura di laterizio; isolamento

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

esterno; copertura a tetto a falde con manto in coppi. Ogni piano fuori terra è composto da un'unica unità abitativa residenziale esposta su tutti e quattro i punti cardinali. Il piano interrato è adibito a disimpegno comune, cantine e garages.

L'area scoperta del lotto è adibita a verde, camminamenti e area di manovra carraia.

Esternamente l'accesso pedonale e quello carraio sono stati certamente oggetto di innovazioni e automazioni, postume alla costruzione.

Nel 2022, con il consenso di tutte e tre le proprietà, è stata realizzata una piattaforma elevatrice sull'area condominiale, laterale all'ingresso comune e con sbarco sul poggiolo esposto a nord. In fase di realizzazione è stato dato l'assenso da parte di tutte e tre le proprietà all'esecuzione della stessa ma a servizio delle sole due unità al piano terra (rialzato) e di quella al secondo piano con esclusione di quella al primo (oggetto della presente perizia).

Sempre nel 2022 l''immobile è stato oggetto di installazione di impianto fotovoltaico in copertura, linea vita, dismissione delle vecchie canne fumarie con realizzazione di nuove esterne in acciaio e termostufe interne.

L'immobile seppur datato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione grazie anche agli ammodernamenti architettonico ed energetico apportati nel corso degli anni.

Le finiture delle parti comuni interne sono quelle originarie, datate ma in discreto stato di manutenzione e conservazione.

*

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

IV.IV descrizione dell'appartamento

Trattasi di appartamento al piano primo esposto sui quattro punti cardinali.

E' stato oggetto di ristrutturazione (ammodernamento) nel 2008.

Dal punto di vista planimetrico presenta: ingresso, soggiorno-cucina separate da porte scorrevoli, corridoio notte, due bagni, due camere singole, lavanderia (utilizzato come ripostiglio) e camera padronale.

La zona giorno è comunicante con due poggioli di buone dimensioni. Parte del poggiolo a sud/ovest presenta una veranda all'interno della quale è alloggiata la caldaia murale a vista.

L' unità presenta le seguenti finiture: portoncino d'ingresso blindato; serramenti interni in pvc con vetrocamera; porte di legno laccate, avvolgibili in pvc motorizzati nella zona giorno e manuali nella zona notte; pavimenti in gress di varia fattura; rivestimenti in gress nei bagni; pareti tinteggiate.

Riscaldamento a radiatori con termostati a zone e produzione dell'acqua calda sanitaria avvengono a mezzo di caldaia murale posta esternamente nel poggiolo (verandato) a sud.

Presenti impianto elettrico apparentemente a norma, impianto di climatizzazione a split nella zona giorno con motocondensante esterna posta nel poggiolo, impianto diffusione sonora, videocitofono.

La lavanderia è utilizzata come ripostiglio, la lavatrice risulta all'interno di uno dei due bagni.

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

Al piano seminterrato è presente una cantina (ripostiglio) con accesso dal vano scala comune. Dotata di aerazione naturale, impianto elettrico; pareti intonacate al rustico, pavimentazione in quadrotti di graniglia.

IV.V descrizione del garage

Trattasi di garage con altezza interna di circa 200cm atto ad ospitare una singola auto di medie dimensioni.

Privo di pavimentazione di finitura, presenta la sola soletta di cls; basculante originario ad azionamento manuale e illuminazione interna.

*

V. PROVENIENZA

Compravendita del 02/07/2008, notaio Giorgio Gottardo di Padova, Rep.N. 46.049 Racc.N. 10.744.

Atto registrato a Padova2 il 10/07/2008 n. 14710 serie 1T.

*

VI. DIRITTO VENDUTO

½ dell'intera proprietà

*

VII. STATO DEL POSSESSO

Occupato da moglie e due figli.

*

VIII. REGIME PATRIMONIALE

proprietario per la quota di ½ - sposato in regime di comunione dei beni con in data . Con Atto del 09/12/2008 Rep.N. 47013, Racc.N. 11.367 del notaio Giorgio Gottardo del distretto di Padova i coniugi hanno

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

scelto il regime di separazione dei beni e costituito un fondo patrimoniale.

*

IX. FORMALITA' – VINCOLI – ONERI

Vincoli di natura Giuridica

- convenzione matrimoniale di regime in separazione dei beni e costituzione di fondo patrimoniale del 09/12/2008 con conferimento dei beni immobili di proprietà degli stessi destinati a far fronte ai bisogni della famiglia, di seguito catastalmente identificati al Catasto Fabbricati Fg. 123, Mapp.le 306 sub 2, Fg. 123, Mapp.le 306 sub 5. E' compresa nell'assegnazione in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117;
- sequestro conservativo del 16/01/2024 Rep.N. 398/2024 R.G. 7148/2023 pronunciata dal Tribunale di Padova, trascritto a Padova in data 01/10/2024 ai nn. 3799/2620 e successiva sentenza di condanna esecutiva pubblicata l'11/04/2025 Rep.N. 591/2025 annotata a margine della citata trascrizione in data 20/05/2025 ai nn. 18954/1895.

*

X. DISCIPLINA URBANISTICA

L'area catastalmente identificata al Fg. 123 Mapp.le 306 sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

zona territoriale omogenea B2 residenziale a medio-bassa densità.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

servitù o fasce di rispetto aeroportuale;

centri abitati;

compatibilità geologica – aree idonee;

aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.12, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

area di pericolosità idraulica moderata (P1);

area di rischio idraulico moderato (R1).

*

XI. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Titoli Edilizi

- C.E. N. 660/1961 del 23/08/1962 - Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Agibilità N. 368/1962 del 25/06/19625 relativa alla C.E. N. 660/1961;
- D.I.A. N. 4290/2008 del 07/08/2008 – ristrutturazione parziale

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

appartamento P.1;

- S.C.I.A. N. 6745/2022 – installazione di piattaforma elevatrice;
- C.I.L.A. N. 11160/2022 – manutenzione straordinaria di tetto, installazione linea vita, fotovoltaico;
- C.I.L.A. N. 2368/2023 del 18/03/2023 – manutenzione straordinaria per realizzazione di n. 2 camini esterni (in facciata).

*

XII. DIFFORMITA' EDILIZIE - CATASTALI

Difformità Edilizie

Rispetto alla documentazione edilizia agli atti la veranda presente nel poggiolo sud/est non risulta licenziata. Dall'elaborato grafico del progetto originario si evince la seguente nota del tecnico progettista del 16/06/1961: "Il sottoscritto …si impegna per quanto riguarda l'aggetto a sud di costruire soltanto il poggiolo". La stessa Concessione Edilizia Comunale del 23/08/1961 riporta la dicitura "si concede il permesso a condizione che l'aggetto sul lato sud sia costruito da solo poggiolo".

La spesa per l'eventuale rimozione e smaltimento della stessa oltre al ripristino dei punti di ammorsamento alle pareti è stimato in € 1.500,00.

Difformità Catastali

Con riferimento alla pratica edilizia del 2008, al termine dei lavori non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale con la nuova distribuzione planimetrica dei locali. Il costo per l'aggiornamento compresi diritti catastali ed eventuale sanzione amministrativa in ravvedimento è stimato in complessivi € 500,00.

*

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

XIII. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'APE rilasciato dall'ing. Andrea Barutta iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pd al N. 4786, emesso in data 26/06/2017 e valido fino al 26/06/2027 (per riqualificazione energetica), si evince che l'unità immobiliare ricade in classe "B", tuttavia in seguito alla successiva installazione di impianto fotovoltaico del 2022 è possibile che l'unità possa ricadere in classe A1.

*

XIV. SPESE CONDOMINIALI

Non è stato nominato un amministratore (trattasi di sole n. 3 proprietà) e la gestione delle spese di manutenzione sulle parti comuni è gestita direttamente dai condòmini stessi. Non è stata fornita una quantificazione delle spese ma a detta dell'esecutato risultano modeste.

*

XV. CRITERIO DI STIMA

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 – DPR 138/1998 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq.

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

commerciale.

Comparabili: appartamenti nel medesimo quartiere, ristrutturati o in condizioni di ordinarietà

- appartamento quadrilocale ristrutturato al secondo piano con ascensore, riscaldamento centralizzato con termovalvole e contabilizzatori, classe D;
- appartamento al primo e secondo piano (duplex) senza ascensore di recente edificazione con ampi spazi in classe energetica A3;
- appartamento con tre camere e due bagni al quarto piano con ascensore, riscaldamento centralizzato, in classe energetica A3;
- appartamento ristrutturato trilocale al terzo piano senza ascensore, riscaldamento centralizzato con termovalvole e contabilizzatori, classe A

€ 298.000 + € 480.000 + € 290.000 + € 405.000 + € 350.000,00

160 mq. 250 mq. 143 mq. 146 mq. 122 mq.

Si rileva un valore medio a mq. pari a 2.200,00 €/mq. (in cifra tonda).

Tenuto conto dell'esclusività della quadrupla esposizione dell'appartamento rispetto ai punti cardinali, dell'inserimento in un contesto condominiale di sole tre unità residenziali, nonché delle innovazioni impiantistiche introdotte sulle parti comuni, si ritiene di applicare un incremento del 15% rispetto ai valori di mercato rilevati.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 2.550,00 €/mq (in cifra tonda).

*

XVI. CONSISTENZA E VALUTAZIONE

CONSISTENZA

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

piano	DESTINAZ.	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente riduzione per destinazione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
1	Appartamento	148,50	100	148,50
1	Poggioli	24,50	25	6,13
S1	Cantina	17,50	20	3,50
S1	Garage	19,00	50	9,50
	Totale			167,63

*

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
Appartamento con cantina e garage	167,63	2.550,00	427.456,50

*

XVII. ADEGUAMENTI – VALORE BASE D'ASTA

Sulla base delle indicazioni del Tribunale di Padova, valutata la condizione generale della documentazione e dello stato dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del 15% del valore di mercato come sopra determinato per assenza di garanzia dei beni nella vendita forzata (art. 2922 c.c.)

Valore stimato al netto delle riduzioni	€	427.456,50
Riduzione 15 % art. 2922 c.c.	- €	64.118,48
Spese di ripristino stato legittimato	- €	1.500,00
Aggiornamento catastale	- €	500,00

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6

Sommano € 361.338,02

Valore ½ Proprietà= 1/2 € 361.3838,02= 180.669,01

Valore Base d'Asta (in cifra tonda) per la quota oggetto di esecuzione pari a ½ dell'intera proprietà= € 180.000,00 (Euro CentoOttantamila/00)

*

Padova, 20/11/2025

Il C.T.U.

Enrico Cuccato

XVIII. ELENCO ALLEGATI

1) documentazione fotografica;
2) documentazione catastale;
3) certificato di destinazione urbanistica;
4) titoli edilizi - elaborati grafici;
5) atto di provenienza;
6) A.P.E.;
7) atto di convenzione matrimoniale e costituzione di fondo patrimoniale;
8) certificato di residenza e stato di famiglia;
9) ispezione ipotecaria.

Enrico Cuccato - via F.A. Bon, 1 - 35128 – Padova (PD)
e-mail: info@enricocuccato.it pec: enricocuccato@archiworldpec.it

Firmato Da: CUCCATO ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3fd3f6