TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n°**R.E. 57/2026** - G.E. Dott.ssa P. Rossi

Promosso da:

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 24.03.2026, 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;
- in data 30.03.2026 al presente procedimento è stata riunita anche la procedura esecutiva iscritta al n. R.G. 67/2026;
- 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 15.09.2026;

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 06 maggio 2026, presenta la seguente Relazione.

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) − cf VSNNRC80M04B563O − tel/fax 049 5960198 − e.mail: enrico.visentin@geopec.it

Risposte al quesito :

"ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.":

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura e dà atto che la procedura esecutiva n. R.G. 67/2026, riunita alla presente, **colpisce i medesimi beni**. Si acquisisce copia del titolo di provenienza: "Atto di Compravendita" del 05.07.2012, n° Rep. 11.954, n° Racc. 6.800 del Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego.

a) *"IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE":*

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano 2° con garage di pertinenza al piano interrato**, facente parte di un edificio condominiale di n.26 unità abitative sito in Comune di **Padova (PD), località Porta Trento in via Giuseppe Cesare Abba n°34**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Padova, foglio 63, particella 308:

- ***sub 47*** *(via Giuseppe Cesare Abba, piano 2, Cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, Sup. Cat. 92 mq, R.C. € 708,84);*
- ***sub 71*** *(via Giuseppe Cesare Abba, piano S1, Cat. C/6, cl. 6, consistenza 32 mq, R.C. € 123,95);*

Intestato a: -

-

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Padova, foglio 63, mappale 308 *(Ente Urbano, Ha. 0.38.80).*

Tra i confini, in ordine antiorario:

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

per l'unità imm. sub 47 *p.2*: N- altra unità abitativa sub 46; O- corridoio e vano scale comune sub 91; S- altra unità abitativa sub 48; E- /;

per l'unità imm. sub 71 *p.S1*: N- area di manovra comune sub 91; O- altra unità garage sub 72; S- /; E- altra unità garage sub 70;

per l'intero mapp. 308: N- strada via C. Pisacane, mapp. 309-310; O- mapp. 307, ferrovia; S- mapp. 11-14-15-566-568 di altro foglio; E- strada via G. C. Abba, mapp. 316.

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

DESCRIZIONE GENERALE - ***LOTTO UNICO***:

L'unità residenziale in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale (denominato "*Condominio Color & Color*") ubicato a Padova, al civico n.34 (int. 16) di via Giuseppe Cesare Abba, in una zona residenziale completamente urbanizzata, limitrofo a Porta Trento. Il contesto urbano, comodo ai principali servizi locali, è caratterizzato da un insediamento prettamente residenziale e di piccole attività commerciali.

L'edificio, originariamente risalente alla fine degli anni '70 e ristrutturato integralmente nel 2011, è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in laterocemento e si sviluppa su cinque livelli di piano fuori terra e un piano interrato. Al piano terra, oltre a due ingressi condominiali con vano scale (di cui uno dotato di ascensore) e ai locali tecnici per cabina elettrica e centrale termica condominiale, sono presenti solo unità ad uso deposito; dal piano 1° al 4° si sviluppano invece complessivamente n.26 unità abitative mentre il piano interrato è destinato ai garages pertinenziali. Il condominio insiste su autonomo lotto recintato con grande cortile scoperto che circonda il fabbricato in parte pavimentato con area a parcheggio ed in parte a verde-giardino piantumato.

L'appartamento in oggetto, si sviluppa interamente al piano 2° con esposizione sul lato est.

Composizione: al piano 2° (h. utile 2,70): ingresso su ampio soggiorno con cucina in unico ambiente, terrazzino, disimpegno, n°2 camere da letto, di cui una matrimoniale, un locale bagno lavanderia e un ulteriore bagno, entrambi dotati

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

di doccia; al piano interrato (h utile 2,40): ampio garage con due portoni basculanti metallici, della superficie utile di 30 mq. circa ma la cui conformazione consente il comodo ricovero di una sola auto.
Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 110,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in ceramica nella zona giorno, in parquet nelle camere da letto, rivestimenti bagno in piastrelle; porte interne in legno tamburato, serramenti finestre con vetro-camera ed avvolgibili esterni in pvc) tutte risalenti alla recente ristrutturazione del 2011, risultano generalmente di buona/ottima qualità e stato di conservazione.
Impianti tecnologici: imp. riscaldamento centralizzato formato da caldaia condominiale a gas metano e corpi scaldanti in alluminio, imp. idrosanitario con adduzione da rete pubblica di acquedotto, imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono, video-citofono) con tubazioni sottotraccia e imp. di condizionamento con split nel disimpegno reparto notte. Anch'essi risalenti al 2011.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio è provvisto di cappotto termico sulla muratura perimetrale; superfici disperdenti dovute alla conformazione: l'unità confina con altre unità riscaldate sia su tutti i lati che ai piani inferiore e superiore; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nelle classi di media efficienza.
L'attestato di prestazione energetica aggiornato (A.P.E.) non viene prodotto in quanto non reperito tra la documentazione in possesso della proprietà.

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.
A tal proposito si precisa che con Variazione d'ufficio n.PD0453186 del 31.12.2013 (*bonifica identificativo catastale*) per allineamento mappe e sopp. sezioni urbane: i precedenti identificativi "*Sez. B foglio 63, particella 308 sub 47-71*" sono stati sostituiti dagli attuali "*foglio 63, particella 308 sub 47-71*".

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) − cf VSNNRC80M04B563O − tel/fax 049 5960198 − e.mail: enrico.visentin@geopec.it

c) *"STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI":*

Gli immobili, costituenti il *lotto Unico,* sono attualmente occupati da soggetto terzo ( ) con contratto di locazione registrato all'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Padova, il 13.12.2012 al n° reg. 14507.

Dall'esame del contratto si specifica che:

- è stato registrato in data antecedente all'atto di pignoramento;
- prevede una durata di 4 anni a partire dal giorno 01.01.2013, rinnovabile tacitamente ogni 4 anni salvo disdetta da comunicare almeno 6 mesi prima della scadenza;
- è stato pattuito un canone annuo di € 9.840,00 da corrispondere in 12 rate mensili di € 820,00 (con tutte le spese inerenti acqua, luce e gas a carico del conduttore, mentre rimangono a carico del locatore le spese condominiali di pulizia, manutenzione ordinaria ascensore e giardino);

Verificato l'andamento dell'attuale mercato locativo ed analizzati i prezzi medi praticati in zona per unità abitative non ammobiliate, del medesimo segmento (trilocale) o ad essa paragonabile per caratteristiche, qualità ed ubicazione, si riscontra un reddito locativo annuo ("*Ra*") compreso tra € 87,00/mq. ed € 140,00/mq., corrispondente ad un canone locativo mensile compreso tra € 7,25 ed € 11,67 (fonti: *annunci agenzie immobiliari*).

Il canone mensile medio in condizioni ordinarie è dunque valutabile:

- da un minimo di: (€ 7,25 x 110 mq.) = **€ 797,50**/mese,
- ad un massimo di: (€ 11,67 x 110 mq.) = **€ 1284,00**/mese.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, considerato inoltre che il contratto in essere risale al 2012, lo scrivente valuta congruo l'importo del canone pattuito in € 820,00/mese.

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

Al momento dell'acquisto, gli attuali proprietari dichiaravano di essere

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

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:

- **10.07.2012 ai nn. 23504 R.G. e 3456 R.P.**: ipoteca volontaria a favore di con sede a c.f. , contro , in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 05.07.2012 n° rep./racc. 11955/6801 del Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **15.02.2019 ai nn. 6014 R.G. e 970 R.P.**: ipoteca giudiziale a favore di con sede in c.f: , in forza di Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo, emesso dal Giudice di Pace di Padova in data 25.01.2018 rep. n°460, contro , gravante la quota di ½ di piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **19.03.2019 ai nn. 10713 R.G. e 1715 R.P.**: ipoteca conc. amministrativa / riscossione a favore di con sede in cod. fisc. , in forza atto di iscrizione a ruolo emesso da in data 18.03.2019 rep. n° 2633/7719, contro , gravante la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **28.05.2021 ai nn. 22979 R.G. e 3704 R.P.**: ipoteca giudiziale a favore di con sede in c.f: , in forza

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) − cf VSNNRC80M04B563O − tel/fax 049 5960198 − e.mail: enrico.visentin@geopec.it

di Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Padova in data 09.07.2019 rep. n°3645/2019, contro , gravante la quota di ½ di piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **02.03.2026 ai nn. 7114 R.G. e 4893 R.P.**: pignoramento a favore di con sede in c.f: , contro , in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 14.02.2026 n° rep. 248, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **05.03.2026 ai nn. 7943 R.G. e 5447 R.P.**: pignoramento a favore di con sede in c.f: , contro , in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del Tribunale di Padova in data 11.02.2026 n° rep. 831, 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.787 reg e n.44362 prot. del 17.04.1973;
- Concessione Edilizia n.558 reg e n.31041 prot. del 20.08.1980;
- Autorizzazione Edilizia n.18228 prot. del 29.09.1980;
- Concessione Edilizia n.1133/84, prot. n.50669/84 del 04.07.1985;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.12760 del 09.10.1989 (*relativo alla domanda n.21659 prot. presentata in data 28.03.1986*);
- Autorizzazione n.64/3670/1988 del 28.03.1988;
- Concessione Edilizia n.1362/88 reg, n.63666 prot. del 30.06.1989 (*cambio di destinazione d'uso alloggio del custode*);
- Concessione Edilizia in variante n.1362/88 reg, n.32655 prot. del 04.09.1990;

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) − cf VSNNRC80M04B563O − tel/fax 049 5960198 − e.mail: enrico.visentin@geopec.it

- D.I.A. Alternativa al PdC n.44/2005 prot. n.2005/005232 del 11.01.2005 (*ristrutturazione edilizia con modifiche interne e variazioni forometriche*);
- D.I.A. Alternativa al PdC n.733/05 prot. n.2005/01040025 del 15.02.2005 (*cambio intestazione DIA n.44/05*);
- Permesso di Costruire in sanatoria pratica n. 6830/2005 del 27.09.2006 (*opere eseguite in difformità alla DIA n.44/2005*);
- D.I.A. Alternativa al PdC prot n.2904 del 29.05.2008 (*ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in attuazione del P.U.A. "Color & Color" approvato do D.C.C. n.20 del 11.02.2008*);
- Domanda di Agibilità n. 3852, prot. n. 0137197 del 01.06.2011 (*Agibilità parziale*);
- Domanda di Agibilità n. 8781, prot. n.294537 del 07.12.2011 (*integrata con prot. 0174133 in data 24.07.2012 e con prot. 0063208 in data 15.02.2018 per formazione del silenzio-assenso*).

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili è risultato conforme con quanto autorizzato. Si dà atto solo di lievi difformità grafiche costituenti tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis DPR 380/2001.

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. – B3 "*zona residenziale di completamento a media densità*", con indice di edificabilità fondiaria massima di 3,00 mc/mq, disciplinata dall'art. 18 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 agli esecutati.

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

h) *"OPERE ABUSIVE":*

Si dà atto che le uniche difformità rilevate nell'appartamento p. 2°, costituite da:

- mancata costruzione di tratto di parete in zona ingresso;
- errata rappresentazione grafica delle finestre camere da letto

non alterano i parametri urbanistico edilizi autorizzati e/o non necessitino di interventi in sanatoria in quanto contenute nei limiti delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis DPR 380/2001.

i) *"GESTIONE SPESE CONDOMINIALI":*

Dai dati forniti dall'Amministrazione Condominiale ("*Arcuum Gestioni Immobiliari srl*"), le spese condominiali ordinarie riferite all'unità sopradescritta, ammontano mediamente a circa € 1000,00/1200,00 annuali.
Al momento le spese ordinarie risultano interamente saldate. A carico dell'esecutato risultano invece morosità pregresse relative a spese straordinarie del 2025 pari ad € 1300,00.

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. Il dimensionamento delle consistenze è espresso 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.

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

CONSISTENZE DEI BENI:

DESTINAZIONE	*SUPERFICIE COMMERCIALE*	*SUPERFICIE UTILE*	*VOLUME UTILE*
APPARTAMENTO piano 2°	Mq. 92.00 x 100% = mq 92.00	Mq. 82.00	Mc. 221.00
Terrazzo/poggiolo piano 2°	Mq. 5.00 x 35% = mq 1.75	Mq. 5.00	/
Garage piano interrato	Mq. 32.00 x 50% = mq 16.00	Mq. 30.00	Mc. 72.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 110,25 **TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 110,00**			

ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO:

Dalla ricerca di mercato effettuata in loco per beni simili (appartenenti al medesimo segmento e/o aventi la medesima funzione economica), sono stati individuati i seguenti prezzi commerciali praticati:

N	Tipologia contrattuale	Beni	Sup. comm.	Prezzo praticato	Valore unitario
1	Compravendita del 23.02.2026	appartamento p1°- in via G. C. Abba 34. Padova	mq 77	€ 253.000,00	€ 3286/mq
2	Compravendita del 06.02.2026	appartamento p1°- in via G. C. Abba 34. Padova	mq 128	€ 300.000,00	€ 2344/mq
3	Compravendita del 28.04.2023	appartamento p1°- in via G. C. Abba 34. Padova	mq 155	€ 350.000,00	€ 2258/mq

Prezzo unitario medio di riferimento: € 2629,33/mq.

Coefficienti di adeguamento / appetibilità:
- ubicazione e contesto: 1,05
- vetustà: 1,00
- stato manutentivo / dotazione impianti: 1,00
- consistenze, dimensioni e lay-out ambienti: 1,00

Valore unitario adeguato: € 2629,33 x1,05 = € 2760,80/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

GEOM. ENRICO VISENTIN
via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it

Astalegale, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Appartamento al p. 2° con garage di pertinenza al p. interrato, *in piena proprietà per l'intero – via Giuseppe Cesare Abba n.34 int.16, Padova – occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura:*

MQ. 110,00 x € 2760,00 / mq	= € 303.600,00
Detrazione per spese condominiali insolute (max. due annualità):	= € - 1300,00
	€ 302.300,00
Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 10%	= € - 30.230,00
TOTALE prezzo base d'asta:	€ 272.070,00

Arrotondabile ad **€ 272.000,00** (Euro **duecentosettantaduemila/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.

Il CTU

Grantorto, 17 luglio 2026 *Geom. Enrico Visentin*

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Domanda di Agibilità del 07.12.2011;
5. Titolo di provenienza: "Atto di Compravendita";
6. Contratto di Locazione registrato;
7. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
8. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori e creditori costituiti.

GEOM. ENRICO VISENTIN

via C.Alberto n. 47, 35010 Grantorto (Pd) – cf VSNNRC80M04B563O – tel/fax 049 5960198 – e.mail: enrico.visentin@geopec.it