

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 349/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 24.01.2025 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 14.02.2025, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli 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 di accesso con il custode nominato;
- 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;
 - b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali



	e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con 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;	
	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;	
	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;	
	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 stata 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste	



	urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi	
	l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella	
	determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle	
	vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni	
	che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad	
	acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo	
	procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:	
	- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad	
	accedere ai dati;	
	- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato	
	l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.	
	Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.	
	Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione	
	scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 18.06.2025 e quindi	
	entro il 18.05.2025.	
	Il Custode delegato, dott. Marcello Dalla Costa, ha convocato il sottoscritto presso	
	l'immobile il giorno 24.02.2025 per dare inizio alle operazioni peritali.	
	<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u> (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)	
	Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto	
	Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.	
	Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:	
	Ditta:	
	<div></div>	
	relativamente alla seguente proprietà:	
	<div></div>	



	Comune di Padova (PD)	
	1. N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, ZC 2 Cat. A/2, Cl. 2, vani 7.5, Via Rosolino	
	Pilo n.1/A, P.1°, Sup. Cat. 140 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, R.C.	
	€1.007,09;	
	Dati derivanti da:	
	– Variazione del 13/01/2021 Pratica n. PD0002561 in atti dal 14/01/2021	
	demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1085.1/2021);	
	– Variazione toponomastica del 31/01/2019 Pratica n. PD0080126 in atti dal	
	31/01/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.	
	71550.1/2019);	
	– Successione ex lege di [REDACTED] Registrazione	
	Volume 88888 n. 206546 registrato in data 12/07/2019 - Trascrizione n.	
	21197.1/2019 Reparto PI di PADOVA in atti dal 07/08/2019;	
	– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:	
	– Variazione toponomastica del 26/07/2013 Pratica n. PD0296165 in atti dal	
	26/07/2013 variazione di toponomastica richiesta dal comune	
	(n.243075.1/2013);	
	– Variazione del 09/07/2013 Pratica n. PD0232219 in atti dal 09/07/2013 bonifica	
	identificativo catastale (n. 182801.1/2013);	
	– Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;	
	– Atto del 30/04/1987 Pubblico ufficiale Piovan G. Sede PADOVA (PD)	
	Repertorio n. 56094 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 7148 registrato	
	in data 14/05/1987 – Compravendita Voltura n. 3200.2/1987 in atti dal	
	06/10/1998;	
	– Variazione del 26/01/1987 in atti dal 06/10/1998 ampliamento, sopraelevazione	
	[REDACTED]	



(n. 877.1/1987).

– Voltura d'ufficio del 26/01/1987 - DEN. VAR.877/87 Voltura n. 878.1/1987 in atti dal 06/10/1998

I suddetti immobili pervennero al Signor [REDACTED] Cod.Fisc.

[REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà per:

- atto di successione in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] deceduto in data 29.07.2018, giusta dichiarazione di successione

registrata a Padova in data 25.07.2019 al n. 206546 Vol. 88888 e trascritta a

Padova in data 06.08.2019 ai nn. 33215/21197. Tale atto ha interessato i sigg.

[REDACTED] per la quota di 2/18

ciascuno unitamente alla loro madre Signora [REDACTED] per la quota di

comproprietà di 1/2 portando la sua quota di piena proprietà a 2/3;

- [REDACTED] pervenne una porzione, per acquisto da

[REDACTED] in virtù di atto di

compravendita a rogito del Notaio Giorgio Piovan di Padova in data 30 aprile

1987, Repertorio n. 56094, registrato a Padova il 14 maggio 1987 al n.7148 e

trascritto a Padova in data 19 maggio 1987 ai nn. 12775/8942:

- precedentemente ancora a [REDACTED] pervenne una porzione per

accessione a quanto acquistato da [REDACTED] in virtù di atto a rogito del

Notaio Piovan in data 8 giugno 1963, Repertorio n. 13332, trascritto a Padova

in data 5 luglio 1963 ai nn. 9073/7142.

STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4 E 5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

nn. 268 R.G. 217 R.P. del 07/01/2025



	a favore	
	per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 relativamente	
	all'unità negoziale 1,	
	contro	
	proprietario per la quota di 2/18 relativamente all'unità	
	negoziale 1,	
	Titolo:	
	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da	
	Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data	
	02.12.2024 rep. n. 6684/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Padova (PD) in data 07.01/2025 ai nn. 268 R.G. e 217 R.P., con il	
	quale vengono colpiti i seguenti beni:	
	Comune di Padova (PD)	
	UNITA' NEGOZIALE 1	
	N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, Cat. A/2, vani 7.5, Via Rosolino Pilo n.1/A,	
	P.1°;	
	Iscrizioni:	
	nn. 21508 R.G. 3384 R.P. del 06/06/2024	
	a favore:	
	Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma Cod. Fisc. 13756881002per il diritto	
	di proprietà per la quota di 2/18 relativamente all'unità negoziale 1,	
	contro	



[REDACTED] proprietario per la quota di 2/18 relativamente all'unità

negoziale 1,

Titolo:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito
esecutivo avanti Agenzia delle Entrate Riscossione, Cod. Fisc. 13756881002, del
05/06/2024 Rep. 5327/7724, per un capitale di €. 115.561,23 ed un totale €. 231.112,46
iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD)
in data 06/06/2024 ai nn. 21508/3384 con la quale viene colpito il seguente
immobile:

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8, Cat. A/2, vani 7.5, Via Rosolino Pilo n.1/A,
P.1°.

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 11)

VISTO:

- l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;
- la documentazione in atti:

SI CERTIFICA nel CDU

che l'area così descritta in Catasto Terreni, foglio 112 mappale 128:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ;
- PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via

[REDACTED]



	principale dagli articoli/dall'articolo 18, 36 delle Norme Tecniche Operative	
	(N.T.O.) del Piano vigente;	
	2) 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:	
	➤ CENTRI ABITATI;	
	➤ COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE -	
	AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE E CON	
	PERMEABILITÀ INFERIORE A 1* 10 M/S (SIGLA PE);	
	➤ AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;	
	➤ ZONE DI TUTELA: AMBITO DEL BACINO SCOLANTE IN LAGUNA	
	DI VENEZIA;	
	➤ AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ	
	CONSOLIDATA;	
	➤ AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO	
	DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE NELLA CITTÀ	
	CONSOLIDATA: CITTÀ DA RIQUALIFICARE E/O CONVERTIRE.	
	L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 10.7, 11.2.1,	
	11.2.3 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.	
	3) 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 MEDIO (R2).

N.B.: Il Comune di Padova ha aderito alla misura di mitigazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni denominata "Osservatorio dei Cittadini sulle piene". L'applicativo HEROlite dell'Autorità di Bacino competente, rilascerà attestati con classe di rischio massimo R2, anche in presenza di aree aventi sulla mappa rischio idraulico R3.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata nella periferia del Comune di Padova all'interno della Zona Industriale, lungo una strada interna parallela a via Vigonovese, una delle arterie principali della ZIP che collega il quartiere San Gregorio, ad est di Padova a Camin, con via delle Granze ed il relativo quartiere e via Lisbona, arteria di grande traffico specie per i trasporti industriali.

Trova luogo all'interno di una zona abitativa caratterizzata dalla presenza di edifici mono o bifamiliari, di massimo 2 piani fuori terra al più risalenti alla metà del secolo scorso, e piccoli condomini di massimo 2/3 piani fuori terra con architettura degli anni '70 - '80.

L'immobile dista circa 10 km dalla sede Comunale e 6.5 km dalla stazione dei treni di Padova.

Nell'intorno vi è la presenza di negozi di primaria necessità, servizi bancari, uffici postali, farmacie.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 12)

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

N.C.T.: foglio 112, mappale 128,



	L'ingresso adduce ad un ampio soggiorno su cui si aprono in senso orario: a nord	
	la cucina, ad est il disimpegno del reparto notte e a sud il locale guardaroba. La	
	cucina a nord presenta il secondo accesso all'unità dall'ampio terrazzo prima	
	descritto. Sul lato est della cucina si apre un antibagno con, a nord, un servizio	
	igienico finestrato. Dall'antibagno si accede ad est in un ulteriore poggiolo.	
	Sul disimpegno del reparto notte si aprono in senso antiorario da sud:	
	<ul style="list-style-type: none">• una camera singola con finestra che dà sul poggiolo a sud condiviso con il	
	guardaroba;	
	<ul style="list-style-type: none">• una camera matrimoniale a sud-est;	
	<ul style="list-style-type: none">• un bagno finestrato ad est;	
	<ul style="list-style-type: none">• una camera matrimoniale a nord est.	
	si accede ad un corridoio lungo e stretto percorso il quale verso sud si entra,	
	mediante due gradini, in una cucina abitabile munita verso est di ampia terrazza.	
	Verso nord lo stesso corridoio si articola ad L ove si aprono a nord una camera	
	singola, ed est una matrimoniale e l'unico bagno, finestrato. Proseguendo il	
	corridoio principale verso nord si entra nel soggiorno.	
	Come detto prima l'unità immobiliare è munita di un ampio terrazzo con accesso	
	dalla scala e dalla cucina.	
	I serramenti interni sono in legno mogano anche con specchiature in vetro. Il	
	portone di ingresso al piano non è blindato ma presenta un contro-serramento in	
	ferro e vetro. I pavimenti sono in generale in gres, in legno prefinito nelle camere	
	ed in resina/ceramica nei bagni. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti	
	sono in intonaco a civile e tinta, in spatolato ed in ceramica nei bagni. Il bagno	
	principale finestrato è così composto: lavandino, wc, bidè e doccia; quello di	
	servizio a nord prevede un lavandino, il wc e una doccia non perimetrata.	
	<div style="background-color: black; width: 200px; height: 40px;"></div>	

13/19



	L'impianto elettrico non risulta a norma L46/90, è presente un citofono ma non	
	funzionante. L'impianto di riscaldamento è a gas metano di rete con elementi	
	radianti in ghisa. È presente un impianto di climatizzazione a split.	
	L'immobile non possiede una sua autorimessa né un posto auto.	
	REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6+16)	
	Sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Padova i seguenti	
	documenti:	
	• Permesso a costruire n.565 del 1960 Prot. 14495, presentata a nome dei Sigg.	
	[REDACTED] e	
	rilasciata in data 14.07.1960, per lavori di costruzione di un'abitazione in Via	
	Rosolino Pilo;	
	• Abitabilità n. 323 Prot. 44938 rilasciata in data 31.08.1967;	
	• Condonò n. 12334 del 1986 Prot. 21635 a nome di Sig. [REDACTED]	
	rilasciato in data 05/11/1991;	
	• Autorizzazione edilizia n. 1058/91 Prot. 66862/91, presentata a nome dei Sigg.	
	[REDACTED] e rilasciati on data	
	22.11.1991 per lavori di modifica prospettica su immobile sito in Via Rosolino	
	Pilo n. 1/B;	
	• Concessione edilizia in variante Reg, 1058/91 Prot. N. 43299/93, presentata dai	
	Sigg. [REDACTED] e rilasciata in data	
	30.10.1993 per modifica prospettica su immobile sito in Via Rosolino Pilo n.	
	1/B (variante in corso d'opera all'autorizzazione Ed. n. 1058/66862/91 del	
	22.11.1991 con ulteriore realizzazione di nuovo poggiolo.	
	ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE	
	Presso l'immobile si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto	
	[REDACTED]	
		14/19



	concessionato:	
	<ul style="list-style-type: none"> in cucina sono state invertite le posizioni della finestra e dell'attigua portafinestra regolarmente concessionate. A livello catastale non vi è neppure rappresentata la finestra; da una verifica delle dimensioni delle stanze è emersa una differenza di posizione delle tramezzature che suddividono gli immobili superiore al 2% ammesso pertanto si dovrà regolarizzare tale diversità interne. 	
	Tali difformità sono agevolmente sanabili, in quanto opere interne senza aumento di superficie e volume e, per le parti prospettiche, un banale errore di trasposizione delle forometrie. Il tutto mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il versamento di un'oblazione stimata in €. 516,00 oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica e la variazione catastale. Il costo di tale intervento è stimato in €. 3.200,00 + €.500,00 comprensivi di accessori di legge.	
	POSSESSO DEI BENI	
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/18 di proprietà.	
	Gli altri 2/18 ciascuno sono in proprietà dei fratelli [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	per la quota di proprietà di 2/3 e per il diritto di abitazione di 1/2 alla madre Signora [REDACTED]	
	OCCUPAZIONE DEI BENI	
	Il bene è occupato dalla Signora [REDACTED] titolare della quota indivisa di proprietà di 2/3.	
	RAPPORTI DI LOCAZIONE (VEDASI ALLEGATO N. 18)	
	Non vi sono rapporti di locazione in essere.	
	[REDACTED]	



del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6÷10)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Padova

Abitazione fg. 112 mapp. 128 sub 8

Piano primo	mq 127,43	mq 127,43
Scala esterna al p.1°	mq 5,72	mq 5,72
Poggioli P.1°	mq 8,80	mq 8,80
Terrazzo P.1°	mq 33,77	<u>mq 33,77</u>
Totale		mq 175,72

LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U. Comune di Padova

Abitazione fg. 112 mapp. 128 sub 8

Piano primo	mq 127,43x1.0	mq 127,43
Scala esterna al p.1°	mq 5,72x0.33	mq 1,89
Poggioli P.1°	mq 8,80x0.33	mq 2,90
Terrazzo P.1°	mq 33,77x0.33	<u>mq 11,14</u>
Totale		mq 143,36

STIMA

Lotto Unico Comune di Padova



N.C.E.U.: fg. 112 mapp. 128 sub 8

Totale mq 143,36 x €. 1.020,00/mq € 146.227,20

A detrarre oneri per sistemazione degli abusi € -3.700,00

€ 142.527,20

Totale valore Lotto Unico arrotondato € 142.500,00

2/18 € 15.833,33

Totale Quota di possesso abitazione arrotondato € 16.000,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa

evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 15.05.2025

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;

2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;

3 Visure catastali storiche ventennali;

4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;

5 Relazione Notarile dott. Federico Raffaello di Ariano Irpini (AV);

6 Copia della Licenza di Costruzione n.565 del 1960;

7 Copia Abitabilità n. 323 del 1967 Prot. 44938;

8 Copia del Condonò n. 12334 del 1986 Prot. 21635;



9 Copia della Concessione edilizia n. 1058 del 1991 Prot, 66862;

10 Copia della Variante n. 1058/91/1 Prot. 43299 del 1993;

11 Certificato di destinazione urbanistica;

12 Allegato fotografico (nr. 28 foto).



