

TRIBUNALE di PADOVA
Esecuzione Immobiliare n. 324/24
(riunita nella procedura n. 30/25)

RELAZIONE DI STIMA



Porzione di casa bifamiliare - Padova - via Guizza Conselvana, 17

Giudice - dr.ssa Paola Rossi

E.d.G. - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi


dott. **geom. Dario Luigi Fuochi**
Stimatore

Esecuzione Immobiliare n. 324/2024
(riunita nella procedura n. 30/2025)

indice di perizia
Lotto Unico

1)	premessa	pag. 1
2)	diritto venduto	pag. 1
3)	beni pignorati	pag. 1
4)	ubicazione	pag. 2-3
5)	composizione	pag. 3
6)	confini	pag. 4
7)	superfici	pag. 4
8)	caratteristiche	pag. 4-5
9)	stato conservativo	pag. 5
10)	catasto	pag. 5-6
11)	censimento	pag. 6-7
12)	corrispondenza	pag. 7
13)	provenienza	pag. 7
14)	proprietà	pag. 7
15)	occupazione	pag. 7
16)	vincoli	pag. 7
17)	conformità edilizia	pag. 8
18)	destinazione urbanistica	pag. 8-9
19)	classe energetica	pag. 9
20)	valore	pag. 9
21)	gravami	pag. 9-10-11
---)	elenco allegati	pag. 12
		pag. 13

L'Esperto del Giudice
dott. *Geom. Paolo Luigi Fuochi*
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcosi@hotmail.com

TRIBUNALE di PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILE N. 324/2024

(riunita nella procedura n. 30/2025)

CHERRY BANK SPA [REDACTED]

G.E. - dr.ssa Paola Rossi

RELAZIONE

(lotto unico)

1) PREMESSA

Con decreto del G.E. 07.03.25 la nomina dello scrivente per la valutazione degli immobili pignorati alla quale seguiva il giuramento dello stimatore in data 20.03.25.

Il giorno 05.05.25 veniva eseguito sopralluogo tecnico agli immobili pignorati, presente l'esecutato.

2) DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

3) BENI DIGNORABILI

Gli immobili pignorati sono costituiti da una **porzione di casa bifamiliare** (a divisone orizzontale) posta al piano rialzato del fabbricato sito in Padova via Guizza Conselvana, 17, con relativo **garage** al piano seminterrato, compresa per quota millesimale l'area coperta e scoperta di uso comune.

4) UBICAZIONE

Il fabbricato di cui fa parte quanto pignorato è ubicato nel Comune di Padova via Guizza Conselvana 17, all'interno del quartiere Guizza, situato a sud della città di Padova, che si estende dalla zona Bassanello sino al confine settentrionale di Albignasego, confinante con i quartieri Crocefisso, Salboro e Paltana.

Il quartiere Guizza è di forte densità abitativa (circa 13.000 abitanti) delimitato dal Lungargine Bassanello e dal fiume Bacchiglione.

Via Guizza Conselvana è attraversata dal principale asse del Metrotram cittadino che da una parte facilita il movimento per l'accesso in città e dall'altra non facilita quello automobilistico (mancanza di parcheggi lungo strada), di conseguenza perdendo molto a livello commerciale, penalizzando le diverse botteghe che si affacciano proprio lungo la pubblica via.

Il quartiere deve il suo nome al termine longobardo vinzha che significa bosco, perché prima che la città si estendesse urbanisticamente sorgevano estesi boschi naturali; nel '900 la Guizza era un sobborgo di Padova, caratterizzata da case coloniche sparse e da ville di ricchi proprietari, con presenza di una stazione di Posta.

Il contesto residenziale in questione trovasi ricompreso tra il Lungargine Bassanello, il Parco dei Salici, il cinema Astra, il

L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

centro sportivo Virtus Padova Calcio, distante circa Km 3 dal
 Prato della Valle.

5) COMPOSIZIONE

Abitazione al piano rialzato (altezza interna m. 2.80)

Composizione - ampia terrazza verandata (pre-ingresso), ingresso, corridoio, bagno cieco, bagno finestrato, pranzo, sbratta di cottura (ripostiglio nella scheda catastale), soggiorno (camera nella scheda catastale), studio (camera nella scheda catastale) con ripostiglio interno e poggiolo.

Si accede da scala esterna e da una scala a chiocciola, quest'ultima posta all'interno della struttura verandata della terrazza.

Garage al piano seminterrato (altezza interna m. 1.95)

Composizione - spazio utilizzato come sgombro.

Si accede dal cancelletto carraio posto lungo il tratto di strada chiusa di via Guizza Conselvana, impegnando poi una piccola rampa interna.

NOTA - l'altezza interna è indicata pari a m. 2.30 nella scheda catastale.

NOTA - l'area scoperta del fabbricato, di uso comune, è disposta a spazio di manovra e parcheggio, verde piantumato, camminamenti; retrostante la corte (lato est) è presente una piccola cassetta in legno ad uso deposito attrezzi da giardino che si anticipa urbanisticamente non rilevante.

6. CONFINI

L'unità abitativa affaccia su tutti i lati con lo scoperto comune, su tre lati il garage.

7. SUPERFICI

Le superfici si intendono al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni: Abitazione mq. **96** - poggiolo mq. **4.50** - terrazza veranda mq. **16** - garage mq. **22**.

8. CADASTRELLI E CARATTERISTICHE

Finiture fabbricato: la parte originale è risalente agli anni '60 poi ristrutturato ed ampliato negli anni '70.

Struttura portante in c.a., murature perimetrali ed interni in laterizio alveolare, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con tegole cementizie e piana per il corpetto a sud.

Finiture abitazione: risulta oggetto di ristrutturazione interna negli anni 2000-2001.

Serramenti esterni in pvc con doppia vetro-camera, avvolgibili in pvc leggero con comando elettrico, porte interne tamburate laccate bianco, portoncino d'entrata in pvc pesante del tipo blindato, pavimenti stanze in listelli di legno, ceramica monocottura per gli accessori, marmette di graniglia per la terrazza veranda, piastrelle nel rivestimento parietale nei servizi igienici.

L'Esperto del Giudice
dott. Ferm. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcosi@hotmail.com

Impianti: Gli impianti tecnologici sono risalenti al 2001.

L'impianto elettrico è a norma, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas esterna e termosifoni in acciaio (anche di tipo arredo), n. 3 split di raffrescamento, impianto di allarme di tipo volumetrico, impianto fotovoltaico di potenza nominale Kw 2.5 (pannelli solari in copertura), impianto citofonico.

Finiture garage: serramenti ai fori esterni in p.vc., pavimento in ceramica, basculante a corsia interna.

9) STATO CONSERVATIVO

Buono lo stato di conservazione, considerando il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti.

10) CATASTO

Si elencano i dati identificativi degli immobili pignorati.

Censo fabbricati

Comune di Padova

foglio 180 particella 114

sub. 3 (abitazione)

via Guizza n. 17 - P.T. - cat. A/2 - z.c. 2 - cl. 3 - cons. vani 5 - m² 97 - R.C. €. 787,60

sub. 5 (garage)

via Guizza n. 17 - S1 - cat. C/6 - z.c. 2 - cl. 6 - sup. m² 21 - R.C. €. 81.34

L'Esperto del Giudice
dott. from. *Dario Luigi Fuochi*
studio in Padova - via Cardon, 17/19
fuochiarcos@gmail.com

INTESTATI

[REDACTED] - prop. 111.

NOTA - Il fabbricato bifamiliare è eretto su terreno NCTT foglio 180 mapp. 114 ente urbano di mq. 750 catastali, la corte comune censita al NCEU foglio 180 particella 114 sub. 6.

11) CENSIMENTO

Il censimento **non risulta regolare** per le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale.

Difformità rilevate:

- **la terrazza veranda** non risulta precisamente indicata ed appare di una maggiore superficie rispetto al grafico della scheda, superficie che ricomprende altresì una vano scala scala a chiocciola (questa tra l'altro ricadente su area comune);
 - **modifica tramezzature** nell'ingresso e nel bagno finestrato;
- NOTA - nel bagno finestrato è presente una porta secondaria che apre su una scala interna che conduce al piano seminterrato, negli spazi proprietà di terzi;
- NOTA - l'altezza reale del garage è pari a m. 1.95 anziché m. 2.30 come indicato nella scheda (risulta aumentata la quota di calpestio in sede di ristrutturazione);
- NOTA - il ripostiglio zona giorno è invero uno spazio di cottura (sbratta);
- Costo di regolarizzazione pari a €. 3.000,00.

L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardoni, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

NOTA – Il suddetto costo di regolarizzazione ricomprende i diritti catastali dovuti al rifacimento della scheda, ovvero alla denuncia di variazione, il compenso professionale, è bene specificare, dovrà tenere conto della necessità di un preciso accertamento del reale limite di perimetro dell'abitazione pignorata.

12) CORRISPONDENZA

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento (Comune di Padova NCEU foglio 180 part. 114 sub. 1 e sub. 5) sono corrispondenti alle attuali risultanze catastali.

13) PROVENIENZA

Atto di compravendita del 21.04.2000 a rep. n. 47141 notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Pd. il 20.06.2000.

14) PROPRIETÀ

Gli immobili pignorati sono di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

NOTA - facente parte della proprietà la quota millesimale sulle parti comuni del fabbricato e sul pertinente terreno scoperto (sub. 6), il tutto ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile.

15) OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato.

L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardon, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

Non appaiono sussistere vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura.

16) VINCOLI

A seguito dell'accesso agli atti si richiamano le pratiche edilizie relative al fabbricato e all'abitazione pignorata.

Atti amministrativi:

- licenza edilizia n. 214 del 23.09.1976 prot. n. 14239;
- variante in c.so d'opera del 17/06/1978;
- autorizzazione di abitabilità n. 98/1978 del 13.12.1978 (prot. n. 30284/78);
- concessione in sanatoria n. 21154 del 28.04.87 (condono prot. n. 61668).

Per confronto tra stato di fatto e grafici licenziati dalla P.A. si sono rilevate le seguenti difformità:

- il garage è stato autorizzato come cantina e la relativa altezza è stata ridotta da m. 2.30 a m. 1.95, altezza che oggi non consente l'utilizzo a parcheggio;
- la superficie-volume della terrazza veranda è stata ampliata per realizzazione di vano scala a chiocciola (l'ampliamento ricade sulla corte comune);
- nello spazio d'ingresso è stato realizzato un 2° servizio igienico (bagno cieco);

L'Esperto del Giudice
 dott. *François Radu Luigi Fuochi*
 studio in Padova - via Cardano, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

Per quanto sopra **si attesta la non conformità edilizia** degli immobili pignorati.

Per la regolarizzazione:

SCIA IN SANATORIA ai sensi art. 36 n. DPR 380/81, anche in applicazione della Legge n. 105/94 - legge salva casa).

Costo presunto €. 8.000,00, per sanzione, diritti comunali, compenso professionale.

18) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente strumento urbanistico: il terreno su cui sorge il l'edificio ricade in Zona Territoriale Omogenea B2 (residenziale di completamento a medio-bassa densità) con capacità edificatoria di 2 mc/mq.

19) CLASSE ENERGETICA

Non prodotto l'attestato di prestazione energetica.

20) VALORE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, --

- sentiti operatori immobiliari di fiducia
- osservate le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio
- osservate le quotazioni del Consulente Immobiliare
- considerati i prezzi di vendita da siti immobiliari (es.: Immobiliare.it)

L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardano, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

- le informazioni di Asta-legale
- in base a buon senso ed esperienza personale

- tenuto conto dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto,

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona.

Considerando:

le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile nel suo complesso ed in particolare il buono stato di conservazione, la non conformità urbanistica, considerando l'andamento di un mercato immobiliare che risente ancora di alcuni accenni di un perdurare della crisi economica che investe il Paese;

Assunto: quale parametro tecnico la superficie commerciale (superficie linda con applicazione del coefficiente di destinazione per pertinenze e accessori);

Assunto: quale parametro economico il valore medio di mercato per immobili simili pari a €. 1.800,00/m² commerciale, valore che ricomprende l'incidenza valore, in proprietà proporzionale, dell'area scoperta di pertinenza.

Riducendo: il valore di stima del 15% per assenza di garanzia nella vendita;

Detraendo: l'indicato costo per la regolarizzazione catastale;

Detraendo: l'indicato costo per la regolarizzazione urbanistica;

Si ottiene la seguente tabella di valutazione estimativa.



L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

TABELLA VALORE

Immobile	sup./m ²	coeff.	m ² comm.	€-val./m ²	riduzione	valore
sgombero al piano seminterrato	22	0.40	8.8			
abitazione al piano rialzato	96	1	96			
poggio	4.50	0.25	1.2			
Terrazza veranda	16	0.5	8			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	114		1.800			€. 205.200
VALORE di STIMA (arrotondato)						€. 205.000
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>		15%		€. 30.750		
<i>detrazione spesa di regolarizzazione urbanistica</i>				€. 8.000		
<i>detrazione spesa di regolarizzazione urbanistica</i>				€. 3.000		
VALORE DI STIMA RIDOTTO						€. 163.250
VALORE FINALE (arrotondato)						€. 165.000,00

L'Esperto del Giudice
 dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardon, 17/19
 fuochiarccos@hotmail.com

21) GRAVAMI

Di seguito le formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati.

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del 13/10/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certo [REDACTED])

Nota nn. 40913/6735 del 15/12/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certo [REDACTED])

Nota nn. 46587/7605 del 06/11/2023

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato.

Nota nn. 1266/205 del 12/01/2024

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato.

TRASCRIZIONE

Nota nn. 47524/33725 del 13/02/2024

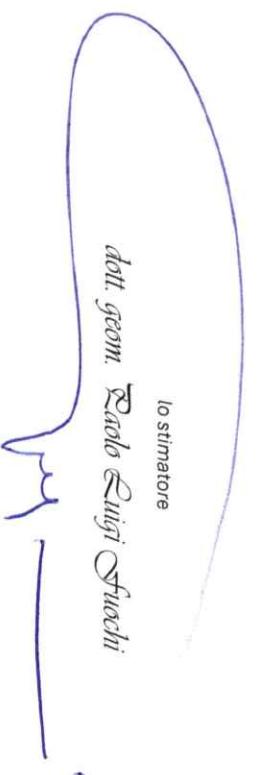
Pignoramento immobiliare a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato.

Padova

mese di giugno 2025

Io stimatore

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi



L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardon, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

elenco allegati:

- 1) cartaceo catastale
- 2) cartaceo comunale
- 3) atto di provenienza
- 4) stato fotografico

fine rapporto



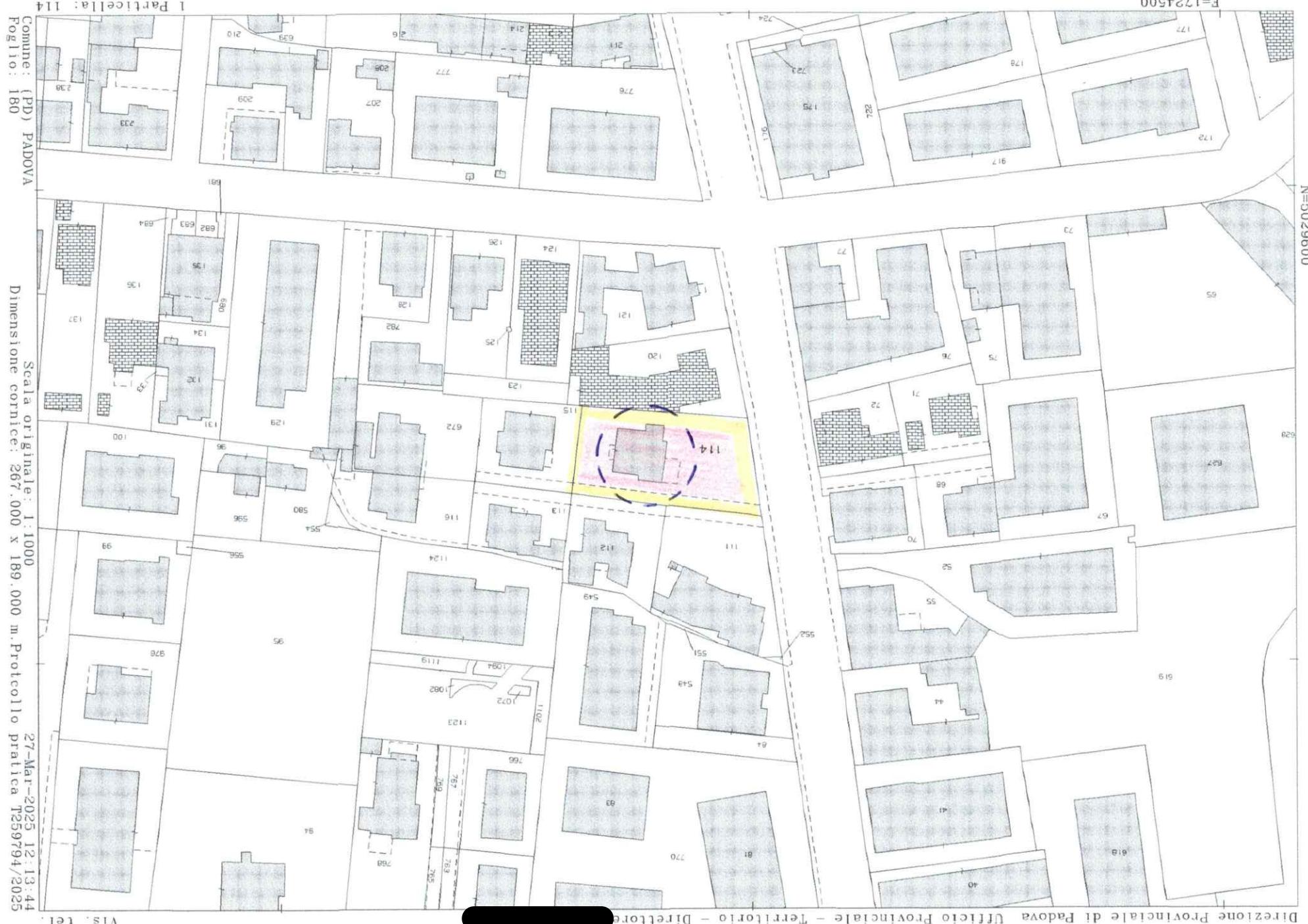
○
Sommario
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ALLEGATO DOC. 1

Cartaceo catastale

contiene

- estratto di mappa terreni
- scheda abitazione
- scheda garage
- visura per immobile abitazione
- visura per immobile garage
- visura per immobile corte comune
- elenco immobili fabbricati parziale corte comune



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2025

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2025

Dati identificativi: Comune di **PADOVA (G224)** (PD)

Foglio 180 Particella 114 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 787,60

Zona censuaria 2,

Categoria **A12^{a)}**, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA GUIZZA n. 17 Piano T

Dati di superficie: Totale: **97 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **96 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOponomastICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0248902 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 191553.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **PADOVA (G224)** (PD)
Foglio 180 Particella 114 Subalterno 3

Variazione del 12/11/2013 Pratica n. PD0413634 in atti dal 12/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 354469.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PADOVA (G224)** (PD)
Foglio 180 Particella 114

> Indirizzo

VIA GUIZZA n. 17 Piano T

VARIAZIONE TOponomastICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0248902 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 191553.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 787,60
Zona censuaria 2,
Categoria A/2^{a)}, Classe 3, Consistenza 5 vani

Variazione del 12/11/2013 Pratica n. PD0413634 in atti dal 12/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 354469.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 97 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/04/2000, prot. n. 30404

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. del 12/11/2013 Pratica n. PD0413634 in atti dal 12/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 354469.1/2013)

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PADOVA (G224) (PD)
Sez. Urb. G Foglio 6 Particella 313 Subalterno 3**

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2025

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/03/2025

Dati identificativi: Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Foglio **180** Particella **114** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 81,34**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **21 m²**

Indirizzo: VIA GUIZZA n. 17 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **26 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOponomastICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0248904 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 191555.1/2014)

> Dati identificativi

Comune di **PADOVA (G224) (PD)**
Foglio **180** Particella **114** Subalterno **5**

Variazione del 12/11/2013 Pratica n. PD0413634 in atti dal 12/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 354471.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Foglio **180** Particella **114**

> Indirizzo

VIA GUIZZA n. 17 Piano S1

VARIAZIONE TOponomastICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0248904 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOponomastICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 191555.1/2014)



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2025
Ora: 12:24:28
Numero Pratica: T269908/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 81,34
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6^{a)}**, Classe **6**, Consistenza **21 m²**

> Dati di superficie

Total: 26 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla pianimetria: data di presentazione
06/04/2000, prot. n. 131982

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

**Nei documenti sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PADOVA (G224) (PD)
Sez. Urb. G Foglio 6 Particella 313 Subalterno 5**

Visura telematica

Legenda

a) C/6: *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/03/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al **27/03/2025**

Dati identificativi: Comune di **PADOVA (G224)** (PD)

Foglio 180 Particella 114

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **750 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/01/1969

> Dati identificativi

Comune di **PADOVA (G224)** (PD)

Foglio 180 Particella 114

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto

fabbricati

Comune di **PADOVA (G224)** (PD)

Foglio 180 Particella 114

> Dati di classamento

Impianto meccanografico del 01/01/1969

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **750 m²**

Elenco immobili fabbricati parziale

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di PADOVA (G224) (PD) Foglio 180 Particella 114**

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 180 Part. 114 Sub. 6 Partita Bene comune non censibile	VIA GUIZZA n. 17 Piano T
---	---	--------------------------

Visura telematica



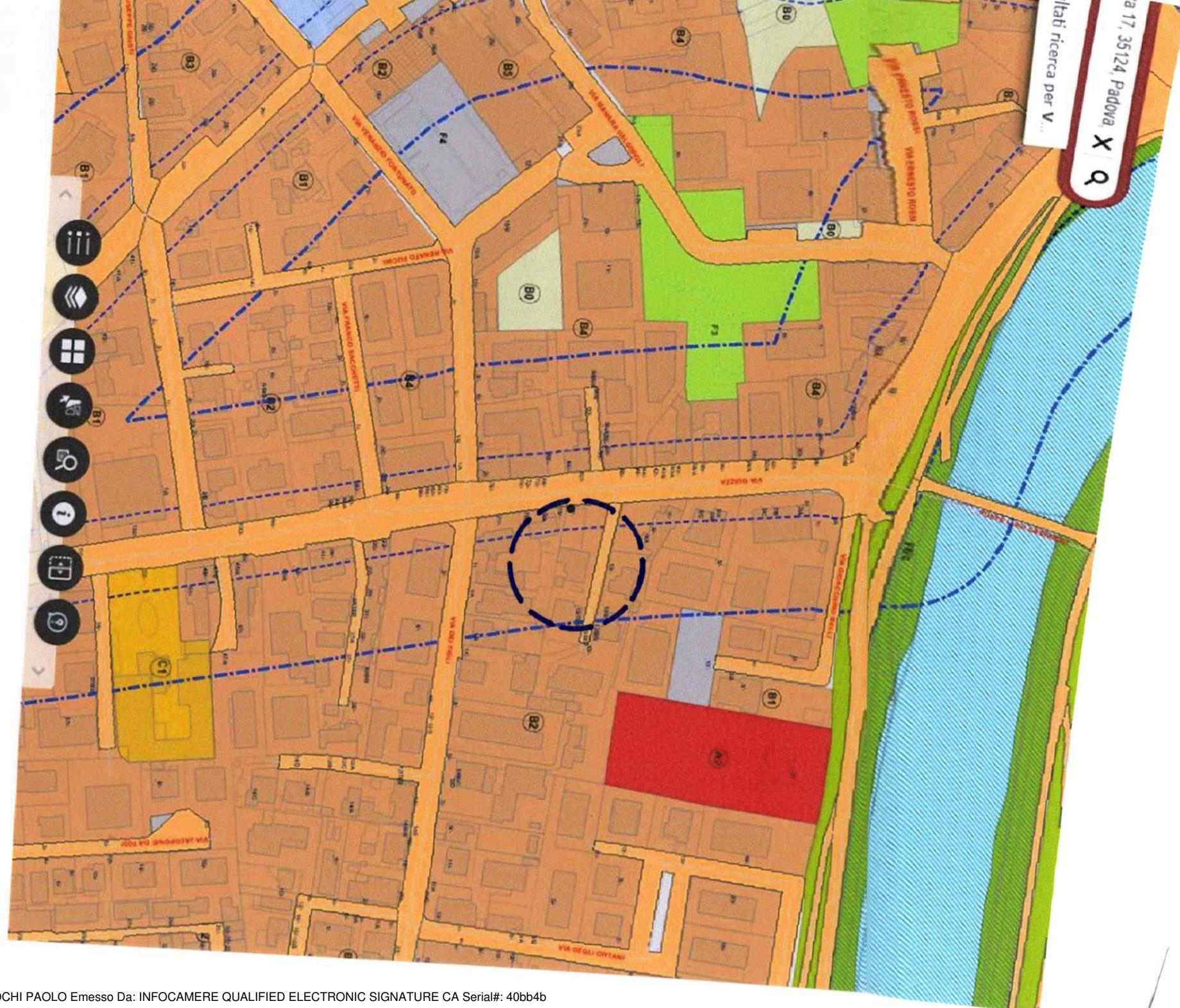
Similare
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ALLEGATO
DOC. 2

Cartaceo Urbanistico

contiene

stralcio del Piano degli Interventi
licenza ed. n. 214 del 23.09.1976
stralcio grafici di licenza
autorizzazione per abitabilità n. 98/1978 del 13.12.1978
concessione ed. in sanatoria (condono) n. 21154 del 28.04.1987
dichiarazione consistenza delle opere abusive
grafici di condono





Questa è la firma elettronica del dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

**ALLEGATO
DOC. 4**

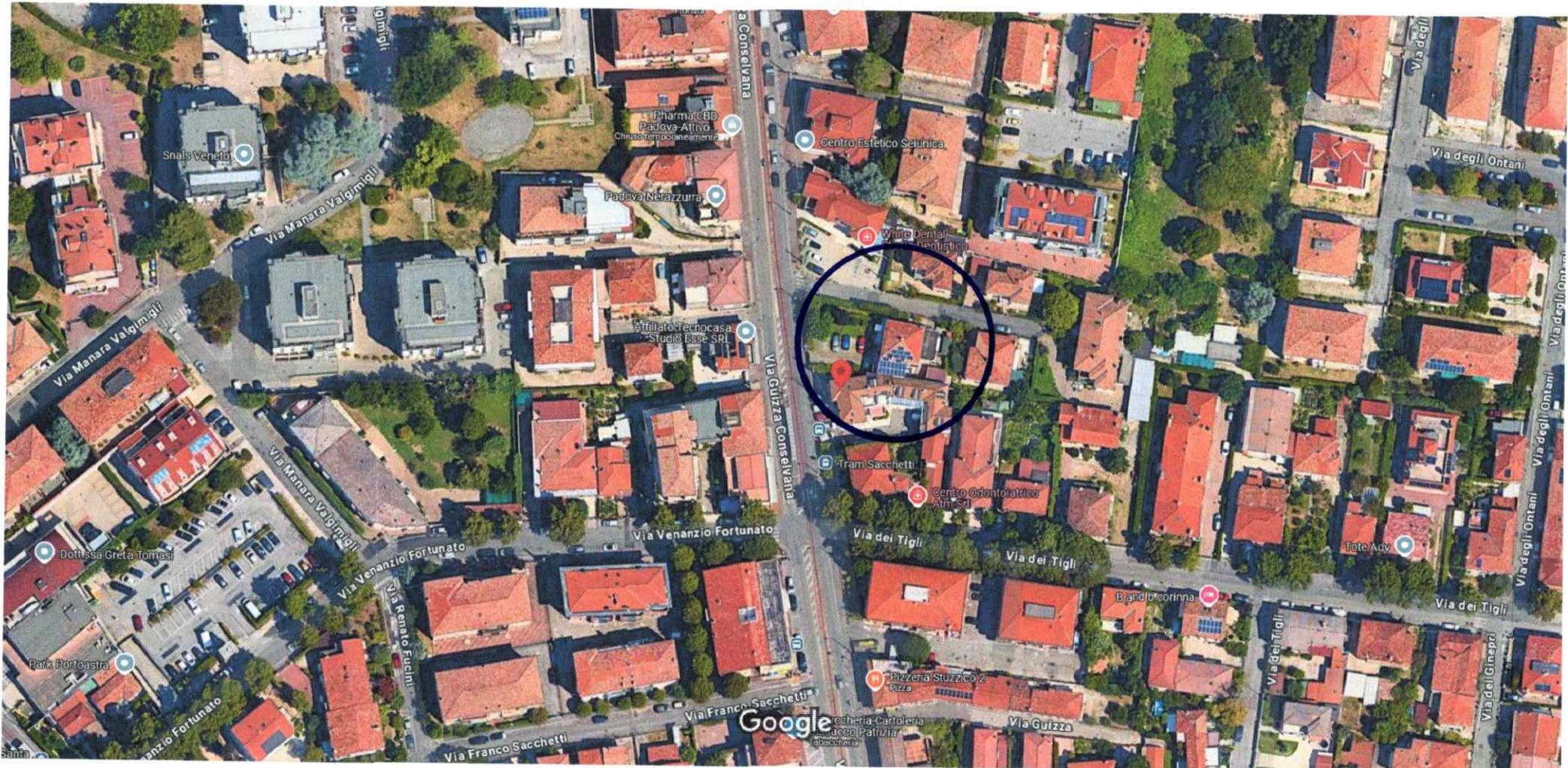
Stato fotografico

contiene

foto ripresa da Google Maps
riprese fotografiche a colori

Google Maps

Via Guizza Conselvana, 17



Immagini ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 20 m



ESTERNI



prospetto principale - lato ovest fronte strada

2



lato nord-est



4

lato nord-ovest



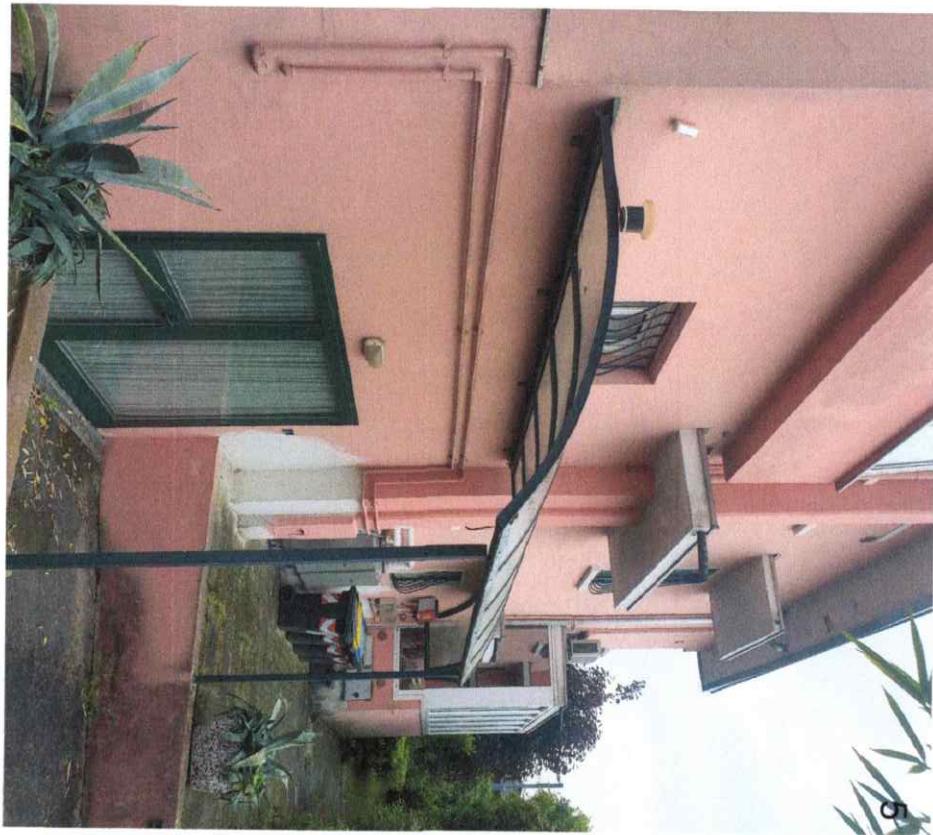
3

scorcio lato est dalla corte interna



9

scorcio lato nord dalla corte interna





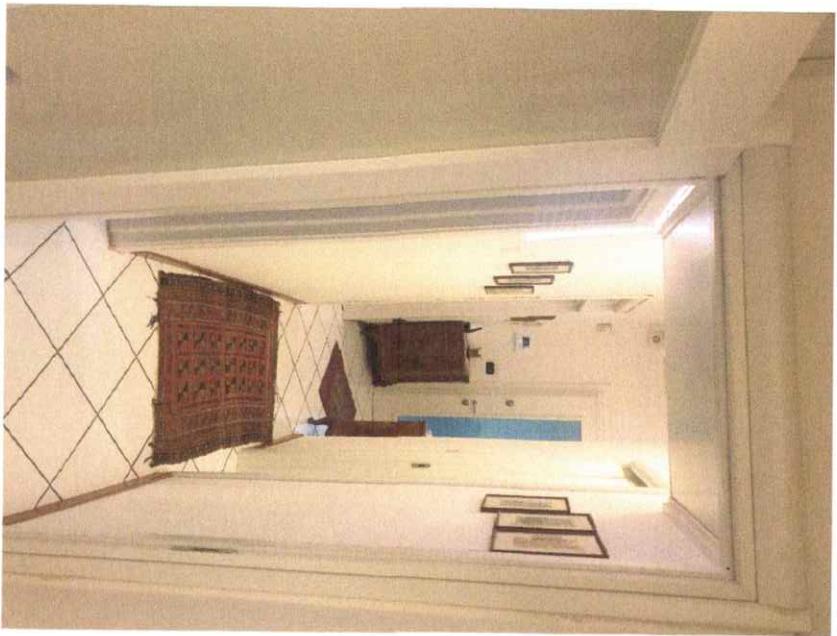
8



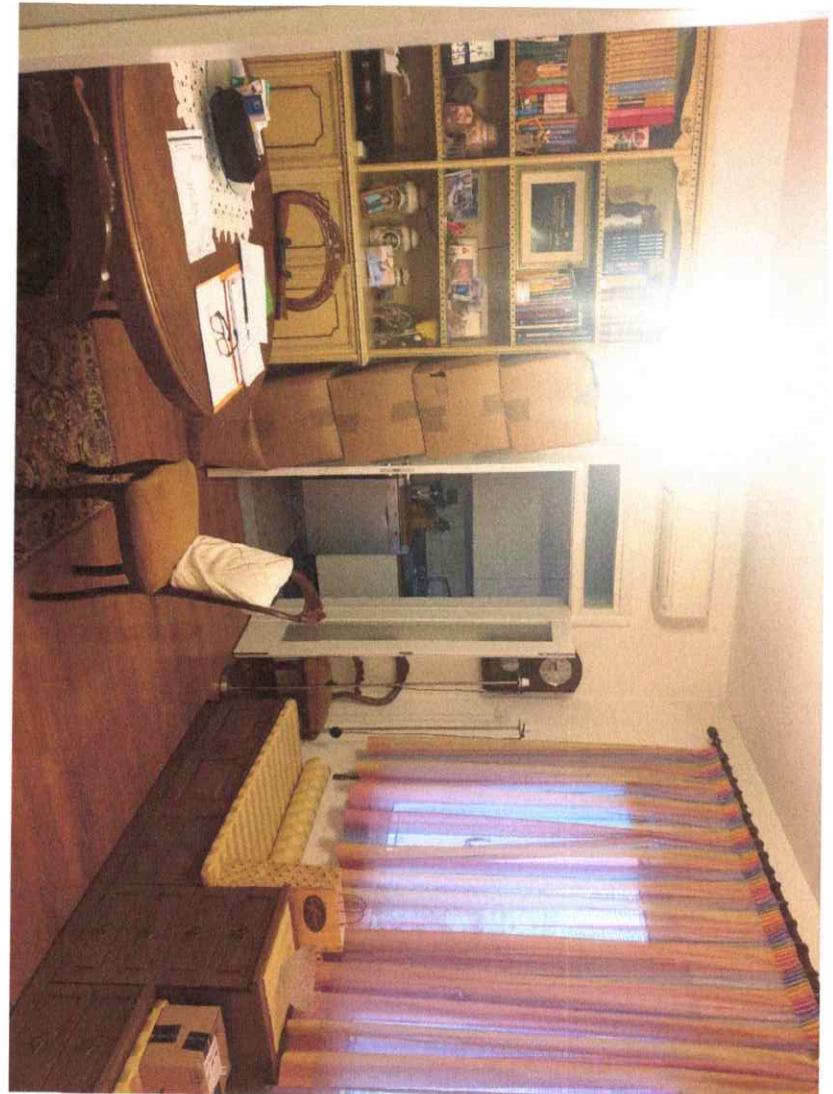
7

INTERNI ABITAZIONE - PIANO RIALZATO

9



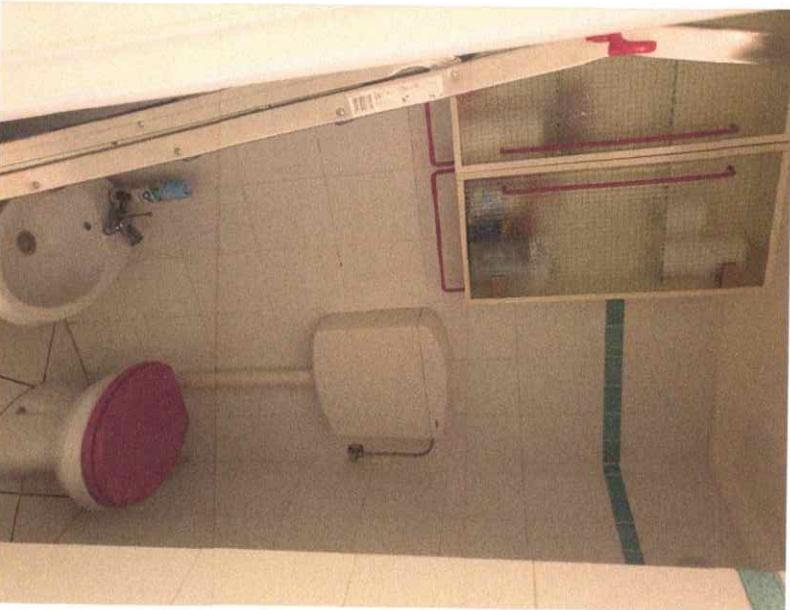
10



11

stanza pranzo con scorcio della sbratta

bagno finestrato



15

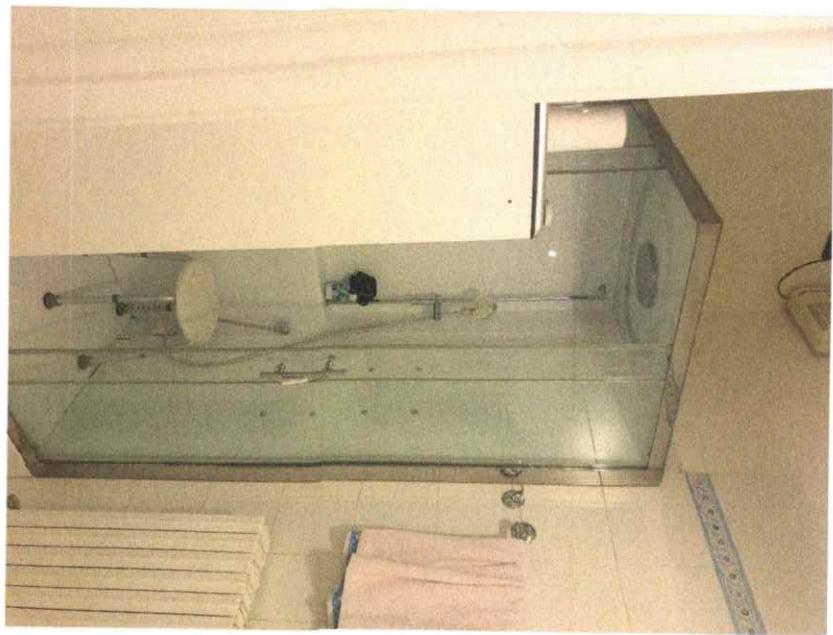


14

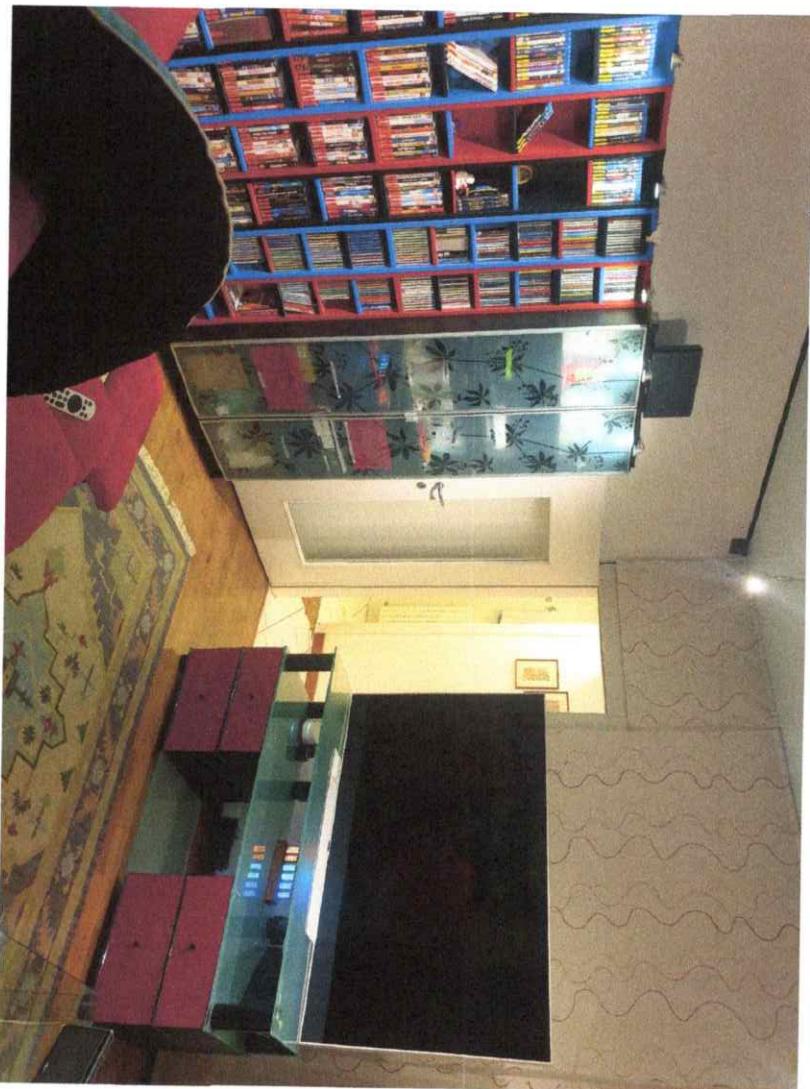
bagno cieco



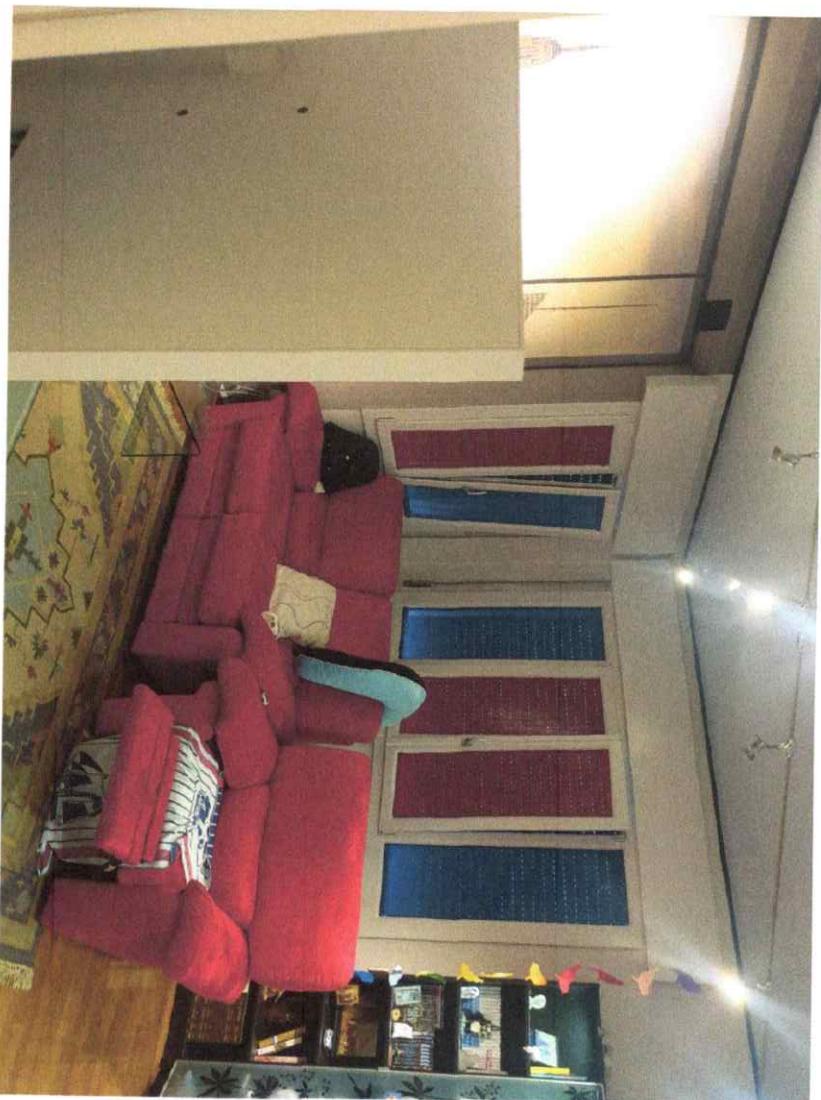
13



12



17



16

ripostigio - posto letto



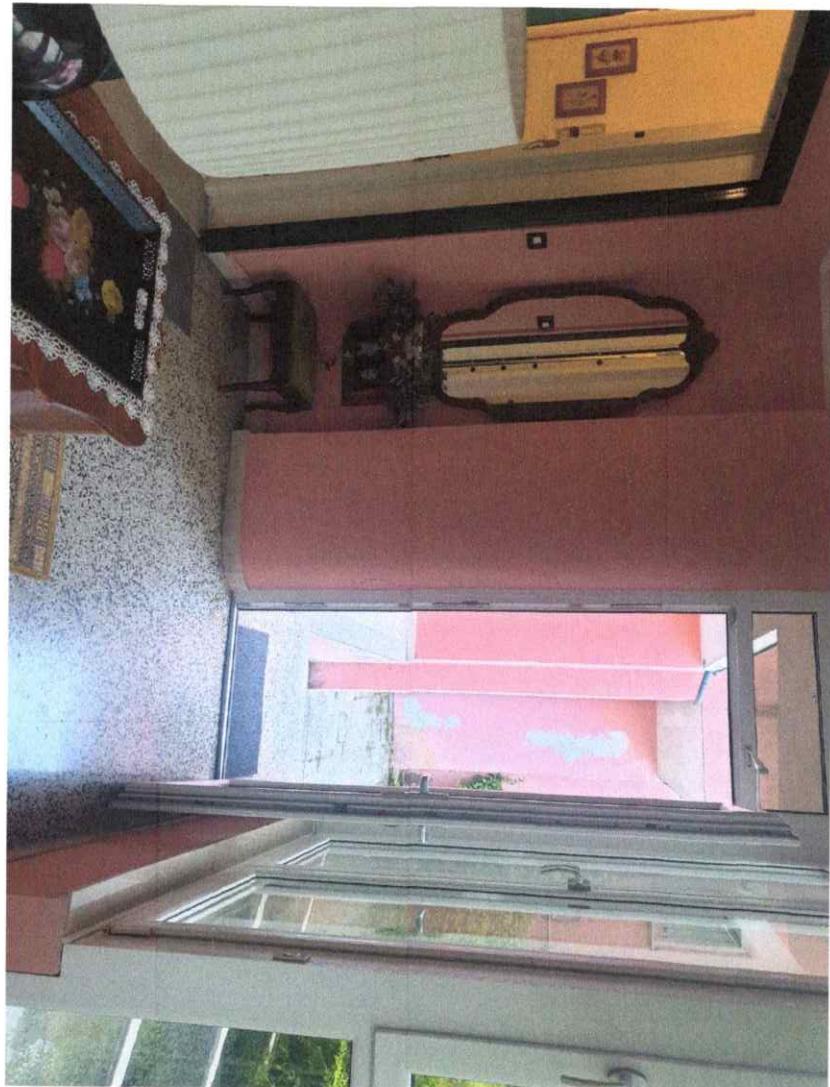
19

stanza-studio



18

TERRAZZA VERANDATA



20

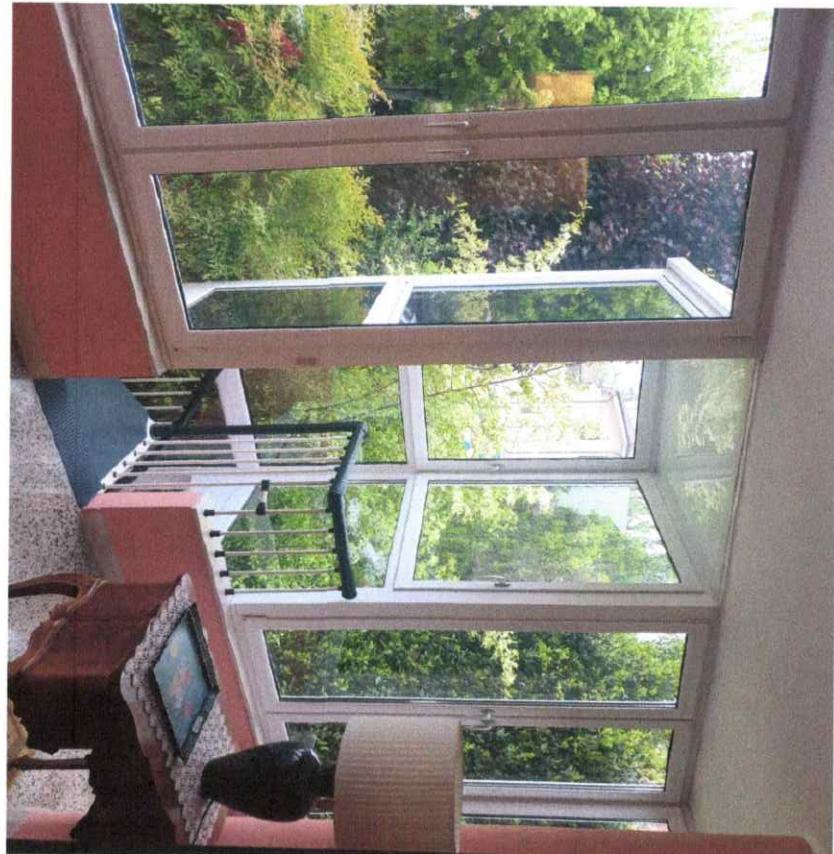


21

spazio di pre-ingresso all'abitazione



23



22

spazio ampliato per realizzazione vano scala

GARAGE



24



spazio a diverso utilizzo

25

Tribunale di Padova
Esecuzione immobiliare
n. 324/24

G.E. - dr.ssa Paola Rossi

CHERRY BANK SPA

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Stimatore - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

TRIBUNALE di PADOVA

ES. IMM.RE N. 324/2024

(riunita nella 30/2025)

CHERRY BANK SPA

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO

Plena proprietà.

UBICAZIONE

Comune di Padova via Guizza Conselvana civ. 17.

QUALITÀ

Porzione al piano rialzato di casa bifamiliare a divisione orizzontale con sgombro (garage nella scheda catastale) al piano seminterrato.

CONFINI

L'abitazione affaccia su tutti i lati sulla corte interna di uso comune, il garage affaccia su tre lati sulla corte comune ed a ovest con spazi accessori dell'unità confinante.

COMPOSIZIONE

piano rialzato (h.= 2.80) – abitazione con ampia terrazza veranda di pre-ingresso, ingresso, corridoio, bagno cieco, bagno finestrato, pranzo con sbratta, soggiorno, studiolo con ripostiglio interno e poggiolo.

piano seminterrato (h.= 1.95) – sgombero (ex garage)

CENSO FABBRICATI

Comune di Padova

foglio 180 particella 114

sub. 3 (abitazione)

via Guizza n. 17 – P.T. - cat. A/2 – z.c. 2 - cl. 3 - cons. vani 5 - m² 97 - R.C. €. 787,60

sub. 5 (garage)

via Guizza n. 17 – S1 - cat. C/6 – z.c. 2 - cl. 6 - sup. m² 21 - R.C. €. 81,34

NOTA - Il fabbricato bifamiliare risulta eretto sul terreno NCT foglio 180 mapp. 114 ente urbano di mq. 750 catastali, la corte comune è censita al NCEU foglio 180 particella 114 sub. 6.

CENSIMENTO

Il censimento **non risulta regolare** per le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale.

Difformità principali rilevate:

- la terrazza a ovest non risulta precisamente indicata nella scheda catastale e peraltro, perimetralmente chiusa con serramento vetrato, appare inoltre di una superficie più ampia, ricomprendendo al suo interno una scala a chiocciola che ricade su corte comune;
- modifica tramezzatura nell'ingresso con formazione di nuovo bagno e nel bagno finestrato;
- l'altezza reale del garage è pari a m. 1.95 anziché m. 2.30 come indicato nella scheda, ciò dovuto ad un intervento interno (aumento quota di calpestio) e tale da considerare il relativo spazio quale sgombro;

Costo di regolarizzazione pari a €. 3.000,00.

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 21.04.2000 a rep. n. 47141 notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Pd. il 20.06.2000.

COMPROPRIETARI

N.N.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del 13/10/2023



Ipoteca giudiziale a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certo [REDACTED]).

Nota nn. 40913/6735 del 15/12/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certo [REDACTED]).

Nota nn. 46587/7605 del 06/11/2023

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], a carico dell'esecutato.

Nota nn. 1266/205 del 12/01/2024

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato.

TRASCRIZIONE

Nota nn. 47524/33725 del 13/02/2024

Pignoramento immobiliare a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato.

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- licenza edilizia n. 214 del 23.09.1976 prot. n. 14239;
- variante in c.so d'opera del 17/06/1978;
- autorizzazione di abitabilità n. 21154 del 28.04.87.

- conc. in sanatoria n. 21154 del 15/07/1987 prot. n. 61668 (condono);

Per confronto tra stato di fatto e grafici autorizzati dalla P.A. **si attesta la non conformità edilizia** degli immobili pignorati.

Per regolarizzare le diverse difformità:

SCIA IN SANATORIA

ai sensi art. 36 n. DPR 380/81 (applicazione L. 105/94).

Costo presunto €. 8.000,00 per sanzione e diritti comunali, per oneri comunali primari e secondari.

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del 13/10/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certi [REDACTED])

Nota nn. 40913/6735 del 15/12/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di certi [REDACTED])

Nota nn. 46587/7605 del 06/11/2023

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato.

Nota nn. 1266/205 del 12/01/2024

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato.

TRASCRIZIONE

Nota nn. 47524/33725 del 13/02/2024

Pignoramento immobiliare a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato.

VALORE DI STIMA - €. 205.000,00

VALORE FINALE

€. 165.000,00

OFFERTA

PUBBLICITÀ

Padova li, giugno 2025

[Signature]
l'Esperto del Giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

TRIBUNALE di PADOVA

ESECUZIONE IMM.RE N. 324/2024
CHERRY BANK SPA [REDACTED]

ISTANZA DI RETTIFICA
(delle date di Ipoteche e Pignoramento)

G.E. - dott.ssa Paola Rossi

L'esperto del giudice

in prossimità dell'udienza 07.10.25 ha rivisitato la giustezza della depositata perizia riscontrando, per un refuso, delle difformità rispetto alla relazione ventennale notarile agli atti relativamente alle date di alcune formalità pregiudizievoli (**rif. stima -punto 21**).

Precisa che i numeri delle note sono esatti.

Sentito sulla questione il Custode rag. Doriana Buttarello -----

rettifica

le errate date delle formalità pregiudizievoli ed **in rosso le esatte date**, seguendo l'esatta cronologia di perizia.

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del **11/10/2023** (dato corretto)

Nota nn. 40913/6735 del **06/11/2023** (dato corretto)

Nota nn. 46587/7605 del **15/12/2023** (dato corretto)

Nota nn. 1266/205 del **12/01/2024** (dato non modificato)

TRASCRIZIONE

Nota nn. 4724/33725 del **13/12/2024** (dato corretto)

Si allega alla presente per maggior chiarezza dei dati rettificati la pag. 12 di perizia (punto 21 - GRAVAMI) debitamente corretta.

Con osservanza, distintamente ossequia.

Padova li, 03.10.25

Il C.T.U.
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

L'Esperto del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

21) GRAVAMI

Di seguito le formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati. (in rosso le correzioni alle date di iscrizione rispetto alla perizia)

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del 11/10/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di cert. [REDACTED])

Nota nn. 40913/6735 del 06/11/2023

Ipoteca giudiziale a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di cert. [REDACTED])

Nota nn. 46587/7605 del 15/12/2023

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], a carico dell'esecutato.

Nota nn. 1266/205 del 12/01/2024

Ipoteca giudiziale a favore di " [REDACTED]" a carico dell'esecutato.

TRASCRIZIONE

Nota nn. 47524/33725 del 13/12/2024

Pignoramento immobiliare a favore di "CHERRY BANK SPA" con sede in Padova, a carico dell'esecutato.

Padova

mese di giugno 2025

lo stimatore

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

il Consulente del Giudice
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
Padova - via Cardan, 19 - studi@fuochi@ini.it



TRIBUNALE di PADOVA

ESECUZIONE IMM.RE N. 324/2024

CHERRY BANK SPA

[REDACTED]

RINNOVO STATO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
A COMPLETAMENTO

Preso atto dell'Ordinanza del G.E. 07.10/25

Io stimatore completa l'istanza di rettifica 03.10.25 completando l'elenco con la nota di trascrizione relativa al pignoramento relativa alla riunita procedura n. 30/25.

Si dispone all'uopo la definitiva pag. 12 (punto 21 - GRAVAMI) della perizia agli atti.

Separatamente viene prodotto nuovo "Prospetto Riepilogativo Suppletivo" come richiesto dal Custode Giudiziario.

Con osservanza, distintamente ossequia.

Padova li, 17.10.25

Lo Stimatore
dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Paolo Luigi Fuochi", is written over a blue oval. The oval is a standard graphic element used in electronic signatures to indicate the area where the signature is located.

L'Esperto del Giudice
 dott. geom. Raùlo Ruiji Fuochi
 studio in Padova - via Carada, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

21) GRAVAMI

Di seguito il “rinnovo” delle formalità pregiudizievoli che gravano sui beni immobili pignorati.

ISCRIZIONI

Nota nn. 37287/6118 del 11/10/2023

Poteca giudiziale a favore di “CHERRY BANK SPA” con sede in Padova, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di cert [REDACTED])

Nota nn. 40913/6735 del 06/11/2023

Poteca giudiziale a favore di “INTESA SANPAOLO SPA” con sede in Torino, a carico dell'esecutato (colpisce i beni prop. dell'esecutato e altri immobili in Mestrino prop. di tert [REDACTED])

Nota nn. 46587/7605 del 15/12/2023

Poteca giudiziale a favore di [REDACTED], a carico dell'esecutato.

Nota nn. 1266/205 del 12/01/2024

Poteca giudiziale a favore di [REDACTED] A a carico dell'esecutato.

TRASCRIZIONI

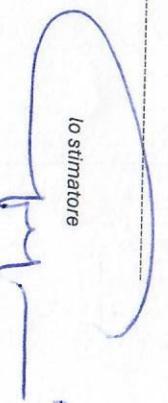
Nota nn. 47524/33725 del 13/12/2024

Pignoramento immobiliare a favore di “CHERRY BANK SPA” con sede in Padova, a carico dell'esecutato.

Nota nn. 3886/2757 del 05/02/2025

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] a Padova [REDACTED] a carico dell'esecutato (colpisce gli stessi immobili di cui alla presente procedura).

Padova li, 17.10.25


 Lo stimatore