

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare **N° 338/2023**

promossa da: "

contro: "

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 338/2023 - dott.sa Paola Rossi - promossa da

contro ; l'Ill.mo Sig.

Giudice dell'esecuzione, dott.sa Paola Rossi, con decreto del 19/03/2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto Arch. Andrea Bronzato, nato a Padova il 21.03.1961, libero professionista, con studio in Padova via Armistizio n. 31 ter, che in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data venerdì 10 giugno 2024 ore 11.00 alla presenza dell'avv. Sara Barolo, incaricata dall'avv. Beatrice Benettin quale Custode giudiziale nominato dal G.E. si è eseguito il primo sopralluogo con esito positivo. Sono state necessarie due proroghe nell'attesa di ottenere i documenti dell'accesso agli atti presso il Comune di Padova, pertanto la procedura è stata rinviata a:

PROSSIMA UDIENZA: 09/12/2025 ore 10.10

* * * * *

La presente relazione segue puntualmente l'indice del quesito formulato dal G.E. che non è stato riportato per semplificarne la lettura.

La documentazione presente agli atti risulta completa.

La presente procedura espropriativa prende in esame un'unità residenziale appartamento al piano primo, con ripostigli e un'autorimessa al piano terra e spazi scoperti; ubicato in via Altichiero, 98 –Padova, identificato al Catasto Fabbricati di Padova Foglio n. 4, Particella n. 1569, Subalterno n. 1, 3, 5 e 6.

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di n. 2 unità residenziali.

L'edificio sorge in zona periferica nel quartiere Altichiero posto circa 7 Km. a nord dal centro della città di Padova. Sono presenti nelle vicinanze, tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su tre piani fuori terra, la copertura è a falde inclinate; è stato costruito nel 1961 con agibilità nel 1964, alcune altre modifiche sono intervenute e sono state successivamente regolarizzate. L'edificio si presenta con la struttura portante verticale costituita dai muri perimetrali con setti e pilastri interni in calcestruzzo armato. La struttura orizzontale, solai, dall'analisi visiva, risulterebbe essere in laterocemento con travetti armati, pignatte in laterizio con cappa collaborante in calcestruzzo armato. Le murature sono intonacate esternamente ed internamente e come risulta dagli elaborati depositati in comune, sono in blocchi di laterizio; i divisori interni sono in laterizio forato intonacato e nel caso dei bagni, rivestito con piastrelle di ceramica. Il tetto risulta essere inclinato a falde con copertura in tegole. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Le scale condominiali sono in cemento con graniglia di marmo.

Via Altichiero n. 68, è una stradina chiusa, una laterale della via principale.

Il Lotto è recintato con recinzione metallica.

SUB.1 - L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 1, si sviluppa al piano primo con affaccio lato Nord-Ovest-Sud-Ovest, è composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, un disimpegno, un poggiolo (veranda) e due ripostigli al

piano terra. I pavimenti risultano in piastrelle di marmo per tutta la zona giorno, in listelli di legno poggiati su sabbia per le camere, mentre per il bagno pavimenti e rivestimenti nuovi in ceramica. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è blindato.

SUB. 3 – Autorimessa, identificata con il subalterno n. 3. Presenta pavimento in cemento, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura ed è presente apertura in lamiera.

SUB. 5 - Spazio esterno comune fronteggiante gli ingressi agli appartamenti e ai garage;

SUB. 6 – Area esterna lato nord del fabbricato, scoperto in uso esclusivo, sul quale è presente una pergola.

L'immobile è servito da tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico e rete fognaria di scarico). L'impianto di riscaldamento è del tipo idronico a radiatori in ferro con generatore di calore a gas metano posizionata nel sottoscala e una stufa a pellet posizionata in sala. L'unità si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le finiture e gli impianti sono in correlazione con l'epoca di costruzione. Si rileva che il bagno ha finiture e sanitari recenti.

Complessivamente l'edificio, nel quale sono inserite le unità pignorate, si presenta in buono stato di manutenzione e buon grado di conservazione.

a) Le unità immobiliari risultano così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 4, Particella n. 1569, Subalterno n. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 138,00 mq, Rendita € 805,67;
- N.C.E.U.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 4, Particella n. 1569, Subalterno n. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale mq. 12,00 mq, Rendita € 29,13;
- N.C.E.U.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 4, Particella n. 1569, Subalterno n. 5, Categoria F/1, Consistenza 25 mq;

- N.C.E.U.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 4, Particella n. 1569, Subalterno n. 6, Categoria F/1, Consistenza 81 mq;
- N.C.T.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 4, Particella n. 1569, ENTE URBANO, Superficie mq. 347.

DITTA per i subalterni n. 1 e 3:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

DITTA per il subalterno n. 5:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

DITTA per il subalterno n. 6:

- [REDACTED]
[REDACTED]

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- *per i subalterni n.ri 1 e 3*, in forza della Dichiarazione di successione Rep. n. 101/19 - Registrato a Padova il 19/07/1983 al n. 13913/11006; a causa di decesso in data 30/09/1982 di [REDACTED] della quale si rileva l'Accettazione di eredità a firma del Notaio Gigino Rollo del 07/07/2004 – Rep. n. 60995 e Racc. n. 9371 – Registrato a Padova il 10/03/2025 ai n.ri 8493/5965;
- *per i subalterni n.ri 1 e 3*, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Gigino Rollo del 07/07/2004 – Rep. n. 60994 e Racc. n. 9370 – Registrato a Padova il 13/07/2004 ai n.ri 33268/19253 del diritto di proprietà della quale si rileva l'Accettazione di eredità a firma del Notaio Gigino Rollo del 07/07/2004 – Rep. n. 60994 e Racc. n.

9370 – Registrato a Padova il 10/03/2025 ai n.ri 8497/5967; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- *per i subalterni n.ri 5 e 6*, in forza dell'atto di divisione a firma del Notaio Fabrizio Pietrantoni del 07/07/2005 – Rep. n. 94205 e Racc. n. 17201 – Registrato a Padova il 26/07/2005 ai n.ri 35964/19667; a seguito di divisione del cortile si assegnava alla ditta esecutata la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà del subalterno n. 6 e di proprietà comune e condominiale del subalterno n. 5.

L'appartamento posto al piano primo, identificato al subalterno n. 1 confina:

NORD: affaccio su cortile di proprietà (subalterno n. 6);

OVEST: affaccio su cortile comune (subalterno n. 5).

SUD: affaccio su cortile di altra proprietà (subalterno n. 7);

EST: affaccio su cortile di altra proprietà (subalterno n. 7) e affaccio su cortile di proprietà (subalterno n. 6);

L'autorimessa identificata al subalterno n. 3 confina:

NORD: vano scala comune;

OVEST: cortile comune (subalterno n. 5);

SUD: autorimessa di altra proprietà (subalterno n. 4);

EST: disimpegno comune.

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 11/10/2023 all'esecutato e all'istanza di vendita del 20/10/2023. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali, risultano regolarmente accatastati ma non regolarmente rappresentati. Nello specifico si evidenzia che la planimetria riporta la finestra della camera matrimoniale nel lato nord-est invece che nel lato nord-ovest; la veranda non risulta rappresentata come da pratica comunale ed inoltre l'elaborato planimetrico non rappresenta correttamente le parti comuni e i relativi accessi. Relativamente al subalterno 5, nelle visure la quota di possesso riportata è di $\frac{1}{3}$, leggendo il quadro D della nota di trascrizione dell'atto di

divisione del 07/07/2005 è testualmente riportato che il sub. 5 "resti invece di proprietà comune e condominiale" si rileva che il condominio è formato da due unità residenziali.

c) I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano occupati da [REDACTED]

d) Non sono presenti formalità, vincoli e/o oneri di nessun genere.

e) Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 13 luglio 2004 ai nn. 33269/8232.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Gigino Rollo del 07/07/2004 Rep. n. 60995/9371, per [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente ai subalterni n.ri 1 e 3.

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 20 giugno 2011 ai nn. 23855/4833.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Filippo Rampazzo del 14/06/2011 Rep. n. 1524/919, [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente ai subalterni n.ri 1, 3 e 6 e per la quota di $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente al subalterno n. 5.

Ipoteca esecutiva iscritta a Padova in data 18 aprile 2023 ai nn. 13864/2174.

In forza di avviso di addebito d [REDACTED] 14/04/2023 Rep. n. 4738/7723, [REDACTED], a favore [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente ai subalterni n.ri 1, 3 e 6 e per la quota di $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente al subalterno n. 5.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 16 novembre 2023 ai nn. 42368/30027.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 23 ottobre 2023 n. 5504, a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Vincenzo CALDERINI in data 16 novembre 2023.

Si rileva che il Verbale di Pignoramento riporta pignorato il subalterno n. 5 per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, invece [REDACTED] attualmente, risulta intestato per $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Padova e nello specifico risultano i seguenti:

- Permesso di Costruire Reg. n. 435 Prot. n. 11323 rilasciato in data 26/01/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità Reg. n. 809 Prot. n. 53480 rilasciata in data 24/12/1964;
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio 1986) Reg. n. 6234 Prot. n. 8028 rilasciato in data 16/04/1991;
- Permesso di Costruire in sanatoria pratica n. 6193/04 rilasciato in data 16/03/2005;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 5515/2005 presentata i data 18/10/2005.

g) I beni identificati ai subalterni n. 1 e 3 non sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei all'esecuzione. Il bene identificato al subalterno n. 5 sono oggetto di diritti di comproprietà con [REDACTED]. Inoltre le unità sono inserite in un edificio bifamiliare in orizzontale quindi risultano in comune le parti ai sensi del C.C.

h) I beni non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare.

Le unità non sono inserite in un edificio condominiale, ma in un cotesto condominiale in quanto composto da due unità immobiliare con parti comuni. pertanto risultano in comproprietà la proporzionale quota di parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.

CALCOLO VALORE DELLE UNITA'

Tenuti presenti tutte quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore, appurati i prezzi medi correnti di mercato per beni simili anche attraverso i dati ricevuti da Asta Legale, ed assunte informazioni sul luogo. Il sottoscritto ritiene di applicare il più probabile valore medio di mercato come sotto indicato alla superficie lorda vendibile (s.l.v.).

<i>Destinazione</i>		<i>Sup.</i>		<i>Coeff.</i>		<i>S.l.v.</i>
Appartamento piano primo	Mq.	88,60	x	1,00	slv	88,60
Veranda	Mq.	7,30	x	0,40	slv	2,92
Cantina e Ripostiglio piano terra	Mq.	23,40	x	0,50	slv	11,70
Autorimessa	Mq.	13,00	x	0,50	slv	6,50
Cortile esclusivo (subalterno n. 6)	Mq.	81,00	X	0,05	slv	4,05
Totale	Mq.	148,98				113,77

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 113,77 x € /mq. 1.450,00= **Euro 164.966,50---**

Il valore del lotto è determinato dal valore del bene meno la riduzione per deprezzamento e la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (15%)

€ 140.221,52 (centoquarantamiladuecentoventuno euro virgola cinquantaduecentesimi).

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio per uno spessore totale di cm 30. Il solaio di interpiano è stato realizzato in travetti in calcestruzzo prefabbricati e blocchi per solaio in laterizio con cappa collaborante in calcestruzzo armato. Nei solai sono stati posati gli impianti ricoperti da massetto in calcestruzzo. I serramenti sono con telaio in legno e vetro semplice, con chiusure esterne in tapparelle di PVC. É presente un generatore di calore del tipo a 4 stelle. Il sistema di distribuzione è del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in alluminio.

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 30 ottobre 2025

Architetto Andrea Bronzato

A handwritten signature in black ink is written over a circular purple stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA" around the top edge, "ANDREA BRONZATO" in the center, and "n° 1306" at the bottom. The signature is a stylized, cursive script.

ALLEGATI:

- 1)** Planimetria catastale Foglio n. 4, Mappale n. 1569, Subalterno n. 1; (trasmesso il 20/01/2025)
- 2)** Planimetria catastale Foglio n. 4, Mappale n. 1569, Subalterno n. 3; (trasmesso il 20/01/2025)
- 3)** Visure catastali aggiornate N.C.E.U.; (trasmesso il 20/01/2025)
- 4)** Estratto di N.C.T. Comune di Padova, Foglio 4, Mappale n. 1569; (trasmesso il 20/01/2025)
- 5)** Nota trascrizione atto pignoramento; (trasmesso il 20/01/2025)
- 6)** Atti di provenienza (trasmesso il 17/02/2025)
- 7)** Accettazione di Eredità
- 8)** Certificato di agibilità; (trasmesso il 20/01/2025)
- 9)** Documentazione fotografica; (trasmesso il 20/01/2025)
- 10)** Avviso Raccomandata relativa alla consegna della copia integrale della perizia alla parte esecutata. (trasmesso il 20/01/2025)

Padova, lì 30 ottobre 2025

Architetto Andrea Bronzato

