

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: .....

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro:

Fascicolo: **nr. 151/2024**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'esecuzione, dott. G.G. Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 25.06.2024 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.

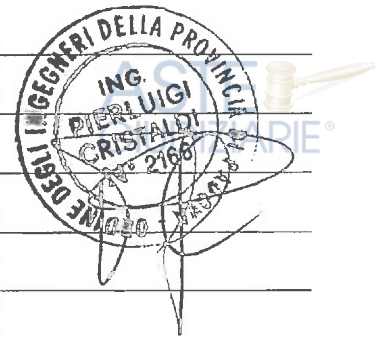
Il sottoscritto perito ha consegnato in Tribunale alle parti il proprio elaborato peritale in data 15.05.2025.

Nell'udienza del 18.06.2025 il Dott. G.G. Amenduni, su richiesta del Custode Dott. Remo Davi, ha concesso una proroga chiedendo all'esperto di chiarire l'esistenza di una servitù, nonché di provvedere alla comunicazione nei confronti del debitore e alla produzione dell'atto di provenienza.

Lo scrivente ha pertanto formulato richiesta di copia in originale al Notaio dott.ssa Elena Bressan relativamente ai seguenti atti:

1. atto di compravendita del 31.03.2009 N. Rep. 20304/9714 avanti Notaio Elena Bressan di Conselve, trascritta ai RR.II. di Padova in data 16.04.2009 ai nn. 14102/8113;

2. atto di divisione del 31.03.2009 N. Rep. 20302/9712 avanti Notaio Elena Bressan di Conselve, trascritta ai RR.II. di Padova in data 16.04.2009 ai nn.



25-Es\_Imm. 151-2024\_ 209\_integrazioni\_02.07.25.doc

1/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

14100/8112;

Il Notaio Bressan ha fatto pervenire i documenti allo scrivente in data 02.07.2025

Dal primo atto si evince l'esistenza di una *".. facoltà di passaggio su porzione del cortile individuato con il mappale n. 72 sub. 9, testé ceduto, attribuita ai Signori*

*(nato a Padova il ) e*

*(nata a ) con il citato mio atto di divisione in data odierna, per accedere al ripostiglio facente parte dei mappali nn. 72 sub. 12 e 72 sub. 13 graffati, di proprietà di questi ultimi."*

Dal secondo si evince che : *"i si impegna, per se ed aventi causa, a consentire il passaggio a e i su una porzione del cortile di sua proprietà, individuato con il mapp. n. 72 sub. 9, meglio evidenziata con colorazione gialla nell'elaborato planimetrico che, in copia, è stato allegato sub. "c" all'atto, per l'accesso al locale ripostiglio facente parte dei mapp. 72 sub. 12 e mapp. 72 sub. 13 graffati, di proprietà di e i, finche' tale locale non verrà demolito".*

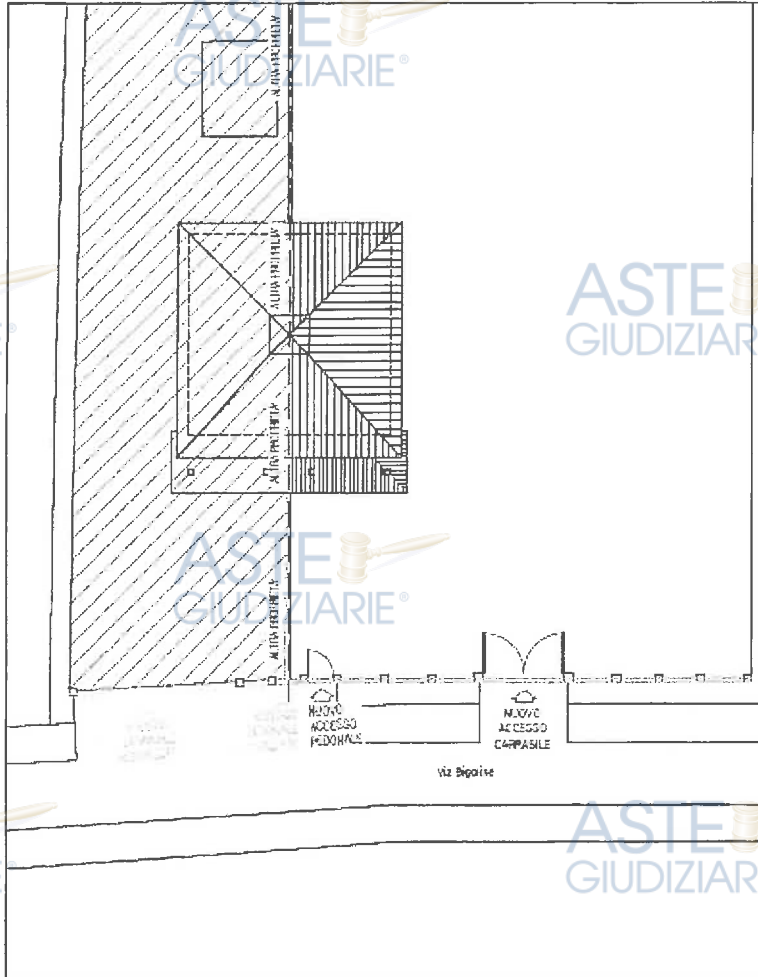
Il CTU ha esteso le sue indagini alle pratiche edilizie presentate dai confinanti. Ha pertanto richiesto all'arch. professionista che ha tutelato gli interessi del , la possibilità di ricevere documentazioni riguardante la Scia in sanatoria relativa alle modifiche interne e prospettiche ed alla apertura di nuovi accessi pedonale e carraio (unità attigua a quella in esecuzione) riguardanti il fabbricato in valutazione.

Dalla disamina di tali documenti si evince che *" Nello stato autorizzato gli accessi carraio e pedonale da Via Bigoline erano univoci ed in comune tra le proprietà.(ovvero quelli presenti nell'immobile in esecuzione n.d.r.) Nello stato di fatto nella sola proprietà del Sig. sono stati aperti i nuovi accessi*

25-Es\_Imm. 151-2024\_C09\_integrazioni\_02.07.25.doc

2/5



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA GENERALE  
COMPARATIVA  
Scala 1:200



*pedonale e carraio come indicato nelle planimetrie di Tavola n°1.*

Estratto tavola n.1

Da quanto appena trascritto si evince che effettivamente vi era un diritto di passaggio dei proprietari del Mapp. 72 sub. 12 e 13 ( \_ nei confronti del mapp. 72 sub. 9 (esecutati), ma ciò sussisteva fintanto che non fosse stato demolito

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

il locale ripostiglio al mapp. 72 sub, 12 (sovrastante il mapp. 72 sub, 11). Da quanto riportato nella perizia di stima: *tale subalterno, presente negli accatastamenti nelle varie epoche e nei documenti progettuali licenziati, non è però presente nei fatti in quanto è stato probabilmente demolito in data non identificata. Risulta palese quanto appena riferito dalla comparazione delle fotografie scattate dal CTU con quelle ricevute dal geom.- Sergio Gallochio, estensore dell'accatastamento datato 10.03.2009 (vedasi all. 13 perizia di stima).*

Si deduce pertanto che con la palese demolizione del Sb. 11 e 12 di fatto è decaduta la postilla presente nei citati atti (all. 1 e 2) in quanto non esiste più il termine del contendere (mapp. 72 sub. 12) ed il relativo diritto di passaggio per altro ulteriormente superato dalle opere eseguite dal sig. (accesso pedonale e carraio indipendente).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione integrativa a completa evasione del ricevuto quesito e si firma.

Padova, 02.07.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T. dell'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PADOVA - N° 2188  
Ing. Pierluigi Cristaldi



*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegati:**

1 Copia conforme dell'atto notarile Notaio ELENA BRESSAN in data 31.03.2009 Rep. 20304/9714, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 16.04.2009 ai nn.14102/8113;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

25-Es\_Imm. 151-2024\_

.....\_C09\_integrazioni\_02.07.25.doc

4/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



2 Copia conforme dell'atto notarile Notaio ELENA BRESSAN in data 31.03.2009 Rep. 20302/9712, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 16.04.2009 ai nn.14100/8112;



3 Documenti trasmessi da

