

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. G. G. Amenduni

Esecuzione Immobiliare n. 161 / 2025 p.u. E.I. 287 /2025

E.I. 161/2025 promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

E.I. 287/2025 promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44, Padova

Custode Giudiziale: Dott. Gabriele Bordin di Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Lotto 1

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. n. 161/2025 in oggetto, prestato giuramento telematico, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

In data 23 marzo 2026 il G.E. dott. G.G. Amenduni disponeva la riunione della E.I. 287/2025 promossa da [REDACTED] alla procedura portante E.I. 161/2025 promossa da [REDACTED]

Immobili colpiti dal pignoramento

Il pignoramento da cui origina questa procedura colpisce gli immobili di seguito identificati come Lotto n. 1, più precisamente: per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno, degli esecutati [REDACTED] e congiuntamente per l'intero.

Lotto n. 1: Abitazione unifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza, sita in Comune di Rubano (PD), con accesso da Via Treviso n. 12.

Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;

- acquisire copia di eventuali contratti di fitto e subaffitto;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire le planimetrie catastali e l'estratto di mappa;
- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 13.01.2026 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- verificare la regolarità urbanistica del fabbricato acquisendo copia delle autorizzazioni.

In data 23 marzo 2026 il G.E. dott. G.G. Amenduni disponeva la riunione della E.I. 287/2025 promossa da [REDACTED] alla procedura portante E.I. 161/2025 promossa da [REDACTED] per quanto sopra lo scrivente C.T.U. provvedeva all'esame ed acquisizione dei documenti del fascicolo della nuova procedura riunita procedendo alla integrazione della relazione peritale relativa alle due procedure riunite

E' stato eseguito un sopralluogo in loco in data 2 marzo 2026, durante il quale è stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi, solo in parte allegato alla c.t.u..

Comunicazioni ai debitori

Acquisita la documentazione tecnica necessaria per le verifiche richieste dal quesito, lo scrivente C.T.U. concordava la data del sopralluogo che veniva fissato per il giorno 2 marzo 2026 alle ore 15,30. L'accesso ed il sopralluogo avvenivano regolarmente, senza alcun impedimento, alla presenza della signora [REDACTED]

Copia di questa c.t.u. viene inviata con raccomandata a.r. ai debitori esecutati, contestualmente al deposito telematico.

Lotto n. 1

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (All. 1 – Rilievo fotografico di n. 20 stampe)

Il Lotto n. 1 comprende la piena proprietà di un'abitazione unifamiliare sita in Comune di Rubano (PD) con accesso dal civico n. 12 di Via Treviso. Il fabbricato ubicato in zona residenziale, a breve servita anche dalla linea SIR 2 del tram Rubano-Vigonza (via Padova),

è in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici simili quali: villini ed abitazioni unifamiliari/bifamiliari e trifamiliari ed insiste su terreno (mapp. 264 del Fg. 11) della superficie catastale di mq. 710, dei quali, al netto dell'area di sedime del fabbricato, circa 500,00 mq. area scoperta esclusiva dislocata sui quattro lati del fabbricato. La proprietà è completamente recintata con muretto perimetrale in c.a. sormontato, in corrispondenza del prospetto principale da ringhiera in metallo verniciato (con retrostante siepe), portone di accesso carraio e portoncino di accesso pedonale separati.

L'abitazione, dislocata su tre livelli, piano primo sottostrada, piano terra e primo, tutti resi comunicanti da scala interna, è cose distribuita:

Piano Primo Sottostrada: composto da un garage con accesso da una rampa (sul lato est del fabbricato) da cui si accede alla cantina ed ad un disimpegno in cui è ubicata la scala di collegamento al piano terra, un locale adibito a centrale termica con accesso solo dall'esterno, per una superficie lorda complessiva di circa 74,00 mq. ed h. ml. 2,00;

Piano Terra: composto di ingresso, da cui si accede al soggiorno ed alla sala comunicante (dotati di camino), alla cucina, ad uno studio ed ad una zona, avente anche accesso da scala esterna, composta di: una stanza più locale lavanderia e stireria, per una superficie lorda complessiva di mq. 149,00 ed altezza ml. 2,70 cui si aggiungono circa 6,00 mq. di verande;

Piano Primo: al quale si accede dalla scala interna (rivestita in cotto con balaustra e corrimano in legno, posizionata nell'ingresso del soggiorno), composto da: una camera con bagno padronale, due ulteriori camerette, un altro bagno, ampio soppalco con affaccio sui sottostanti soggiorno e sala, per una superficie lorda complessiva di mq. 94,00 ed h. ml. 2,70.

E' pertinenza dell'abitazione uno scoperto esclusivo di circa 500,00 mq., distribuito sui quattro lati del fabbricato, tenuto a verde con marciapiede perimetrale rivestito in porfido.

Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti dell'abitazione

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive tradizionali, struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto, lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimento esterno in mattoncini. All'interno dell'abitazione: pavimenti in ceramica al primo piano sottostrada, cotto a piano terra; parquet al primo piano (camera matrimoniale), moquette in due camerette, cotto nella zona soppalco; pavimenti in ceramica nei bagni, rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera, doppi infissi in alcune camere al primo piano, portoncino d'ingresso in legno con specchiature in vetro, garage con basculante in metallo verniciato; impianto elettrico sottotraccia corrente in tubazioni corrugate e con componentistica di qualità discreta.

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di ultima generazione (VIESSMANN Vitodens 100-W) alimentata a metano collegato alla rete, avente termosifoni a parete in ghisa, camino nel soggiorno; impianto idrico-sanitario sottotraccia con apparecchi sanitari in vetrochina dotati di rubinetteria in acciaio cromato con miscelatore.

Il fabbricato si presenta all'esterno di piacevole aspetto ed in discrete condizioni, all'interno l'abitazione presenta distribuzione degli spazi razionale ed originale, stato di manutenzione discreto/buono; le finiture, originali dell'epoca di costruzione, sono di buona qualità anche se datate. Rilevate tracce di umidità nella zona giorno a piano terra

Certificazione Energetica – Lotto n. 1

L'unità immobiliare abitativa è priva di certificazione energetica A.P.E.; nel paragrafo precedente sono indicati i dati tecnici, le caratteristiche costruttive, i materiali, le finiture e gli impianti utili alla stesura della certificazione. Le caratteristiche rilevate lasciano ragionevolmente ipotizzare una classificazione di classe energetica "F oppure G".

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

Proprietà per 500/1000;

- [REDACTED] Proprietà per
500/1000;

N.C.E.U.: Comune di Rubano Fg. 11

- **mapp. 264** Via Treviso n. 12 P.S1-T-1 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 12 Superficie Catastale Mq. 292
escluse aree scoperte Mq. 292 Rc. € 1.394,43;

fabbricato che insiste sul terreno censito al:

N.C.T.: Comune di Rubano Fg. 11

- **mapp. 264** di Mq. 710 Ente Urbano

Confini del Lotto n. 1 (secondo l'allegato estratto di mappa NCT Rubano Fg. 11):

ad est mapp. 265 a sud Via Treviso, ad ovest mapp. 440.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa trascrizione e nell'istanza di vendita sono corrispondenti con l'identificazione catastale attualmente risultante presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Provenienza dei beni - Lotto n. 1

Il terreno su cui è edificato il fabbricato colpito dalla presente procedura è pervenuto agli attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero a seguito di:

- Atto di compravendita (Allegato n. 4) per notaio Remo Holler di Padova del 10.11.1977 rep. 16840 trascritto presso la conservatori RR.II. di Padova il 24.11.1977 ai nn. 17958 registro generale e 13941 registro particolare. Con tale atto il sig. [REDACTED] nato a Padova il [REDACTED] cede e vende ai coniugi [REDACTED] che accettano ed acquistano, l'area edificabile facente parte della lottizzazione di Rubano convenzionata dalla società Eridania Zuccherifici Nazionali col Comune di Rubano in data 12 maggio 1973 area così catastalmente censita: Comune di Rubano Fg. 11 mapp. 264 (ex 71/c) di are 7,10. Con detta area viene, altresì, trasferito ai coniugi [REDACTED] la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rubano al n. 175/77.

- L'immobile era pervenuto al venditore per atto di compravendita del 18.02.1974 n. 89.343 di rep. Del Notaio Nalin di Padova, ivi registrato il 05.03.1974 al n. 2546 e trascritto a Padova il 13.03.1974 ai nn. 4462/3822 assicurandolo immune da oneri e pesi di sorta.

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

Gli immobili sono di proprietà:

- [REDACTED] Proprietario per 500/1000;

- [REDACTED] Proprietaria per 500/1000.

Occupazione – Lotto n. 1

L'abitazione è occupata dai coniugi proprietari (entrambi esecutati): [REDACTED]

Vincoli di diritto pubblico – Lotto n. 1

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico.

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dalle certificazioni notarili allegata agli atti di causa datato 15 luglio 2025 ed 11 novembre 2025 a firma del dott. Luca Dell'Aquila notaio in Orta di Atella e dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 12 gennaio 2026 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Padova - nn. 44044 / 30590 del 11.11.2025 – Pignoramento immobiliare

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] Proprietario per 500/1000;

titolo: pignoramento immobiliare del 23.06.2025 rep. 3535 Uff. Giud. Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la quota di ½ [REDACTED]

N.C.E.U. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp 264 Cat. A/2 Vani 12

N.C.T. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp. 264 Ente Urbano

Padova - nn. 26810 / 18736 del 09.07.2025 – Pignoramento immobiliare

a favore:

contro:

Proprietario per 500/1000;

Pro

Proprietaria

per 500/1000.

titolo: pignoramento immobiliare del 23.06.2025 rep. 3535 Uff. Giud. Tribunale di Padova;

beni colpiti: per il diritto di proprietà per la **quota di ½ ciascuno**:

N.C.E.U. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp 264 Via Treviso 12 P.S1-T-1 Cat. A/2 Vani 12

N.C.T. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp. 264 di 7 are 10 centiare Ente Urbano

Padova - nn. 12725 / 2313 del 21.04.2016 – Ipoteca volontaria

a favore:

contro:

datore di ipoteca in regime di separazione dei beni ;

terzo datore

di ipoteca in regime di separazione dei beni;

debitore non datore di ipoteca;

debitore non datore di ipoteca;

titolo: atto per notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro del 15.04.2016 rep. 7245 Mutuo fondiario di € 200.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00);

beni colpiti: complessivamente **per il diritto di piena proprietà e precisamente per la quota**

di ½ ciascuno Di [REDACTED]

N.C.E.U. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp 264 Via Treviso 12 P.S1-T-1 Cat. A/2 Vani 12

N.C.T. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp. 264 di 7 are 10 centiare Ente Urbano

Padova - nn. 3263 / 603 del 31.01.2025 – Ipoteca giudiziale

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Padova del 06.03.2024 rep. n. 525;

somma iscritta: complessivamente € 798.828,19 (Euro settecentonovantottomilaottocentoventotto/19);

beni colpiti: **per il diritto di ½ (un mezzo) della piena proprietà di** [REDACTED]

N.C.E.U. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp 264 Via Treviso 12 P.S1-T-1 Cat. A/2 Vani 12

N.C.T. Comune di Rubano Fg. 11

- mapp. 264 di 7 are 10 centiare Ente Urbano

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 175/77 e successiva variante (per modeste varianti interne al fabbricato di cui alla C.E. 175/77)** rilasciata a [REDACTED] il 18.08.1980 per la costruzione di un fabbricato insistente sul terreno sito in Comune di Rubano Via Treviso censito al NCT Fg. 11 particella 264 di mq. 741;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 749 del 28 marzo 1994 prot. 4125/86** rilasciata a [REDACTED] relativa all'ampliamento di civile abitazione con realizzo di cantina interrata; realizzo di bussola d'ingresso al piano terra; ristrutturazione con ricavo di locali al

primo piano, varianti esterne delle forometrie in difformità alla Licenza Edilizia n. 175/77; sul terreno censito al NCT in Comune di Rubano Sez. U Fg. 11 mapp. n. 264.

- **Certificato di Abitabilità in sanatoria prot. 8746/99** rilasciato a [REDACTED] per le opere relative alla sanatoria inerente l'immobile residenziale in Via Treviso n. 12.

L'immobile risulta conforme alla concessione in Sanatoria rilasciata.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Il terreno di pertinenza del fabbricato ha superficie inferiore ai 5.000 mq., ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) il trasferimento dell'immobile non necessita di C.D.U..

Il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è classificato dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Rubano come: B1/6 Zona Residenziale di completamento per la quale valgono le norme e prescrizioni dettate dall'art. 18 delle N.T.A..

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. dati aggiornati al I semestre 2025) da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, e dai valori comunicati dal sito Asta Legale, viene rettificato, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione; nel caso di specie si applica un abbattimento del 10% relativo allo stato di conservazione e vetustà dell'immobile ed un ulteriore abbattimento del 15% per l' assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 1

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Lotto n. 1 - Abitazione unifamiliare in Via Treviso 12 Rubano (PD)						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (Euro)	Valore Totale (Euro)
1	Abitazione P.1ST.	74,00	50%	37,00	1.600,00	59.200,00
2	Abitazione P. T.	149,00	100%	149,00	1.600,00	238.400,00
3	Abitazione P.1	94,00	100%	94,00	1.600,00	150.400,00
4	Verande	6,00	30%	1,80	1.600,00	2.880.000
5			Totale	281,80	1.600,00 (*)	450.880,00

(*) Il Valore unitario è comprensivo dell'incidenza del terreno

Coefficienti correttivi specifici relativi all'immobile in oggetto

Abbattimento per vetustà e stato dell'immobile: - 10%

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Abbattimento complessivo del valore dell'immobile = - 25%

Valore del Lotto n. 1 (Piena proprietà)

€ 450.880,00 – 25% di € 450.880,00 = € 338.160,00

Arrotondabili ad € **338.000,00 (Euro trecentotrentottomila/00)**

Tanto si doveva.

Padova, 9 aprile 2026

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati di seguito elencati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Rilievo fotografico di n. 20 stampe

Allegato 2: Documenti catastali: Visura storica per immobile al NCEU - Visura storica per immobile al NCT

Estratto di mappa al NCT

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Compravendita rep. 16840 del 10.11.1977 notaio dott. Remo Holler

Allegato 5: Aggiornamenti al 13.01.2026 note trascrizioni ed iscrizioni a carico dei proprietari eseguiti

Allegato 6: Concessione Edilizia n. 175/77 del 18.08.1980 - C.E. in sanatoria n. 749 prot. 4125/86 del 28 marzo 1994 - Certificato di Abitabilità del 14.06.1999 prot. 8746/99

Allegato 7: Tavola Unica C.E. in sanatoria n. 749 prot. 4125/86 del 28 marzo 1994

Allegato 8: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegato 9: Attestazione invio copia della c.t.u. alle parti