



# TRIBUNALE DI PADOVA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70 - 2024



promossa

da



ASTE GIUDIZIARIE contro

# APEP

ASTE GIUDIZIARIE



## RELAZIONE PERITALE



Udienza: 08.04.2025

Deposito elaborato: 08.03.2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Custode Giudiziario: Dott.ssa Nicoletta Spina

Consulente Tecnico d'Ufficio: Mario Benevello architetto





Indice	Pagina 2
Relazione <b>A.</b>	Pagina 3
Punto <b>a.</b>	Pagina 4
Punto <b>b.</b>	Pagina 8
Punto <b>c.</b>	Pagina 9
Punto <b>d.</b>	Pagina 9
Punto <b>e.</b>	Pagina 9
Punto <b>f.</b>	Pagina 12
Punto <b>g.</b>	Pagina 14
Punto <b>h.</b>	Pagina 14
Punto <b>i.</b>	Pagina 14
Punto <b>l.</b>	Pagina 14
<b>B.</b>	Pagina 16
<b>C.</b>	Pagina 16
<b>D.</b>	Pagina 16





Il sottoscritto Architetto Mario Benetello, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 777 e iscritto dalla data del 26.11.1990 all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1131, con studio in Padova in Via Siracusa 67 B, libero professionista, veniva nominato in data 15.10.2024 consulente tecnico d'ufficio nella procedura sopra riportata.



### RELAZIONE



A - Il sottoscritto, esaminati i documenti presenti in fascicolo, in particolare la relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, ha verificato che gli stessi comprendono le note di iscrizione e trascrizione che colpiscono i beni e le provenienze nell'arco del ventennio. Conferma pertanto, i risultati riportati negli stessi.



Il bene è pervenuto con atto di compravendita Notaio Marcon Adriano Francesco di Piove di Sacco repertorio 25382 raccolta 6171 in data 13.12.2012 trascritto presso la CC.RR.II. di Padova in data 20.12.2012 al n. 29518 di R.G. a favore di



per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 contro

per la quota di 1/1.



Il sopralluogo è avvenuto il giorno 20.11.2025 alle ore 08.45 presso i luoghi oggetto della procedura, ad Arzergrande in Via Monte Grappa 18. La visita è avvenuta regolarmente; l'immobile è occupato dalla famiglia dei proprietari esecutati. L'immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento n. 1017/2024 di repertorio in data 26.02.2024, trascritto presso l'Agenzia delle





Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 8595 di R.G. e al n. 6078 di R.P. in data 08.03.2024 a favore di

e contro



per la quota di 1/2 e



per la quota di 1/2, è così descritto: Comune di Arzergrande

(PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2

mq 30 piano terra, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 abitazione

vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo e subalterno 3 categoria F3 in corso di

costruzione piano interrato e terra. Intestazione:

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

**a.** – L'immobile si trova ad Arzergrande in Via Monte Grappa 18; è una

bifamiliare (le cui due porzioni sono collegate) che si sviluppa tra piano interrato,

terra, rialzato e sottotetto (mansarda); è dotata di un giardino lungo i quattro lati

e di un magazzino-tettoia lungo il lato sud adibito a ricovero automezzi.

L'immobile è facilmente identificabile provenendo dalla SR 516 (da Pontelongo)

e deviando nelle Vie Monte Adamello e Arzaron. Il mappale 533 (Foglio 7 E.U.)

di mq 2.120 sul quale insiste il fabbricato confina a nord con il mappale 419, a

est con Via Monte Grappa, a sud con i mappali 573 e 575 e ad ovest con i

mappali 565 e 571. Il mappale 573 (Foglio 7 E.U.) di mq 510 sul quale sorge un

magazzino confina a nord con il mappale 533, a est con Via Monte Grappa, a

sud con i mappali 635 e 636 e ad ovest con il mappale 575.



La costruzione è di fatto una bifamiliare costituita da un alloggio piccolo (civico 18/2) al piano terra e sottotetto (lato sud-ovest) e uno più grande (civico 18/1) che si sviluppa tra piano seminterrato, terra e rialzato, collegati tra loro da una porta; l'alloggio al piano terra (h 2.70 ml) e sottotetto (hm 2.46 ml) è dotato di un portico (mq 12.44), una cucina-soggiorno (mq 21.70), un antibagno + w.c. (mq 7.70), una camera (mq 14.06), una scaletta prefabbricata che conduce al sottotetto costituito da un ripostiglio (mq 10.47). Il secondo alloggio è dotato, al piano seminterrato (h 2.40 ml), di una rampa di manovra (mq 27.59), un garage (mq 34.70), un ripostiglio (mq 5.34) e una lavanderia (mq 30.85); al piano terra (h 2.70 ml) è dotato di un portico (mq 32.40), un ingresso (mq 13.96), una cucina (mq 21.00), un soggiorno (mq 31.91), un disimpegno (mq 3.50), al piano rialzato (h 2.70 ml) è dotato di un disimpegno (mq 6.20), un ripostiglio (mq 3.83), un w.c. (mq 6.18), tre camere da letto (rispettivamente mq 13.95, 19.30 e 12.25) di cui la media dotata di un poggiolo (mq 6.96) che si estende anche al bagno) e un secondo bagno (mq 8.55). Nella proprietà c'è poi, come detto, un gazebo per il ricovero auto, posto lungo il lato sud-ovest del giardino, costituito da una struttura in metallo e una tenda pesante come copertura (urbanisticamente non rilevante poiché struttura removibile non soggetta ad autorizzazione), aperto sui quattro lati e un magazzino all'estremità sud Foglio 7 mappale 573 di ca. 30 mq parzialmente crollato.

Le abitazioni hanno in totale una consistenza commerciale, considerando il poggiolo al 33%, garage e lavanderia al 50%, il sottotetto al 20%, il magazzino esterno al 10% (parzialmente crollato), il gazebo non valutabile in quanto

costruzione removibile e attribuendo forfetariamente una percentuale del 5% per la presenza di giardino (mappali 533 e 573) di mq 315 ca..

L'epoca della costruzione originaria risale al 1992 con permesso di costruire rilasciato in data 07.05.1992 n. 2058 e successiva variante n. 2314 del 17.01.1995 protocollo 7060/94, D.I.A. n. 9840 protocollo 3557/98 del 06.07.1998, D.I.A. 2006-04 protocollo 502/2006 del 24.01.2006 (demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente). Domanda di agibilità maturata per silenzio-assenso presentata in data 10.04.2008 n. 2314/A al protocollo 2370 e rilasciata in data 27.05.2008. In seguito, è stata presentata D.I.A. - piano casa in data 29.09.2012 protocollo 5946 n. 068 e successive integrazioni.

La struttura è del tipo tradizionale con isolai in latero-cemento; le murature portanti in laterizio intonacato senza pittura, nei portici in mattoni a faccia-vista. Il giardino è ben curato; recinzione e cancellata in ottimo stato (ingresso sia pedonale che carrabile). Le finiture interne sono di buon livello e adeguate all'epoca di costruzione; i pavimenti sono in gres e ceramica e nei locali di servizio vi è anche il rivestimento verticale dello stesso materiale; nelle camere da letto il pavimento è in listoni di legno di media dimensione (dussìè). I serramenti sono in legno con vetro – camera a basso emissivo singolo e oscuri alla veneta in legno, le porte interne sono in noce tangonica tamburate; gli impianti sia elettrico che termico-idraulico sono adeguati all'epoca di costruzione, funzionanti e a norma. Le abitazioni sono dotate di impianto fotovoltaico con pannelli (25) posti in falda sud (6 kwh) e di impianto di aria condizionata con motori esterni e split interni. La finitura delle pareti interne è in pittura a tempera. I radiatori sono a tubolari di acciaio. I bagni sono molto

ben curati e arredati con w.c. bidet lavabo e doccia e vasca nel sottotetto. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è molto buono.

Le abitazioni sono dotate di certificazione energetica (A.P.E.) che le collocano in classe C – Ep.ren 88.971 Kwh/mq anno come da certificato fornito dalla proprietà.

Lo stato dei luoghi corrisponde in parte alle planimetrie catastali e in parte agli elaborati grafici reperiti tramite regolare accesso agli atti in Comune di Arzergrande; più precisamente l'alloggio più piccolo che si sviluppa tra piano terra e sottotetto ha una scala di accesso al sottotetto prefabbricata difforme da quella presentata nell'ultima D.I.A. - piano casa in data 29.09.2012 protocollo 5946 n. 068 e successive integrazioni. Inoltre, il sottotetto è più esteso con una ulteriore apertura sul tetto a falda con locali a destinazione di camera da letto e bagno.

Tali difformità non sono sanabili ai sensi del T.U. 380.2001; il sottotetto utilizzato e quindi praticabile non può essere utilizzato né come vano utile né come vano accessorio mancando il parametro delle altezze minime (2.70 – 2.40 ml); può altresì essere usufruito come sottotetto – ripostiglio per la sola parte rispondente ai titoli abilitativi, mentre la restante deve ritenersi come vano tecnico non praticabile.

La scala altresì deve essere regolarizzata con procedura amministrativa C.I.L.A. in sanatoria sanzionata con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria (€ 100); spese tecniche pari a euro 2.800,00 oneri accessori esclusi. Inoltre, si dovrà adeguare la scheda catastale del secondo alloggio che

attualmente ricade in categoria F3 – in corso di definizione – presentando la relativa planimetria (procedura DOCFA), nuovo elaborato planimetrico per un costo di euro 400,00 per spese tecniche esclusi diritti di segreteria UTE (€ 70). Inoltre, dovrà essere presentata una pratica per richiesta di abitabilità (SCA) con diritti di segreteria (€ 150) e spese tecniche pari a euro 2.000,00 oneri accessori esclusi. Il totale presunto di tale procedura è di euro 6.552,00 salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Arzergrande. Tale importo verrà dedotto dal valore finale della stima.

Ad una visura catastale aggiornata al 11.11.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Padova risulta in dettaglio quanto di seguito riportato:

Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10. Intestazione:

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

**b.** - Il bene in oggetto è descritto negli atti della procedura come specificato nei capitoli che precedono; vi è corrispondenza degli elementi identificativi del bene, quale risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto ad eccezione di quanto indicato al precedente punto **a.** e meglio approfondito al successivo punto **f.**



c. - Il bene è intestato come detto al precedente punto a.; non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali e non esistono contratti di locazione in essere registrati antecedenti alla data del pignoramento.

d. - Nessuna formalità, vincolo di diritto pubblico o oneri anche di natura condominiale, che implichi cause di prelazione, grava sul bene in oggetto. Non vi sono assegnazioni di aree e alloggi così come non esistono convenzioni pubbliche.

e. - Ad una visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 20.02.2025, sono state riscontrate le seguenti note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che colpiscono i beni oggetto della presente relazione di stima:

**Nota d'iscrizione:** ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario n. di repertorio 25383 raccolta 6172 in data 13.12.2012 Notaio Marcon Adriano francesco di Piove di Sacco, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 42944 di R.G. e n. 6172 di R.P. in data 20.12.2012, a favore di

e contro  
per la quota di

1/2 e

per la quota di  $\frac{1}{2}$  per la somma iscritta di € 336.000,00 di cui per capitale € 210.000,00 per la quota intera dei beni in Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10.





**Nota d'iscrizione:** ipoteca giudiziale n. di repertorio 2922 in data 14.06.2014 – Tribunale di Padova, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 20489 di R.G. e n. 3129 di R.P. in data 08.07.2014, a favore di



e contro

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2



per la somma iscritta di € 17.000,00 di cui per capitale € 13.684,00 per la quota intera dei beni in Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10.

**Nota d'iscrizione:** ipoteca giudiziale n. di repertorio 16775 in data 09.01.2015 – Tribunale di Monza, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 3157 di R.G. e n. 483 di R.P. in data 05.02.2015, a favore di

e contro

per la quota di 1/2 e

per la

quota di 1/2 per la somma iscritta di € 46.411,26 di cui per capitale € 38.676,05

per la quota intera dei beni in Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria





F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10.

**Nota d'iscrizione:** ipoteca giudiziale n. di repertorio 5813 in data 01.07.2015 – Tribunale di Padova, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 21335 di R.G. e n. 3656 di R.P. in data 09.07.2015, a favore di

contro

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 per la somma iscritta di €

203.367,64 di cui per capitale € 203.367,64 per la quota intera dei beni in Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10.

**Nota d'iscrizione:** ipoteca giudiziale n. di repertorio 10721 in data 06.11.2015 – Tribunale di Padova, iscritta all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 34228 di R.G. e n. 6176 di R.P. in data 06.11.2015, a favore di

e contro

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 per la somma iscritta di €

118.000,00 di cui per capitale € 118.313,99 per la quota intera dei beni in Comune





di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 classe 1 mq 30 piano terra rendita euro 37,19, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 classe 2 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo rendita euro 268,56, subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. N.C.T. Foglio 7 mappale 533 di are 21.10 e mappale 573 di are 05.10.



**Nota di trascrizione:** verbale di pignoramento n. 1017/2024 di repertorio in data 26.02.2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 8595 di R.G. e al n. 6078 di R.P. in data 08.03.2024 a favore di

per la quota di 1/2, e contro  
per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2, è così descritto: Comune di Arzergrande (PD) Via Monte Grappa 18 N.C.E.U. foglio 7 mappale 573 categoria C2 mq 30 piano terra, foglio 7 mappale 533 subalterno 4 categoria A3 abitazione vani 4 mq 75 (71) piani terra e primo e subalterno 3 categoria F3 in corso di costruzione piano interrato e terra. Intestazione:

per la quota di 1/2 e  
per la quota di 1/2.

Non esistono a carico dei beni pignorati altri tipi di formalità, vincoli o oneri ad eccezione di quelli citati nel precedente punto.

f. - In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzergrande in data 03.12.2024 è emerso che l'epoca della costruzione originaria



risale al 1992 con permesso di costruire rilasciato in data 07.05.1992 n. 2058 e successiva variante n. 2314 del 17.01.1995 protocollo 7060/94, D.I.A. n. 9840 protocollo 3557/98 del 06.07.1998, D.I.A. 2006-04 protocollo 502/2006 del 24.01.2006 (demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente). Domanda di agibilità maturata per silenzio-assenso presentata in data 10.04.2008 n. 2314/A al protocollo 2370 e rilasciata in data 27.05.2008. In seguito, è stata presentata D.I.A. - piano casa in data 29.09.2012 protocollo 5946 n. 068 e successive integrazioni. Lo stato dei luoghi corrisponde in parte alle planimetrie catastali e in parte agli elaborati grafici reperiti tramite regolare accesso agli atti in Comune di Arzergrande; più precisamente l'alloggio più piccolo che si sviluppa tra piano terra e sottotetto ha una scala di accesso al sottotetto prefabbricata difforme da quella presentata nell'ultima D.I.A. - piano casa in data 29.09.2012 protocollo 5946 n. 068 e successive integrazioni. Inoltre, il sottotetto è più esteso con una ulteriore apertura sul tetto a falda con locali a destinazione di camera da letto e bagno.

Tali difformità non sono sanabili ai sensi del T.U. 380.2001; il sottotetto utilizzato e quindi praticabile non può essere utilizzato né come vano utile né come vano accessorio mancando il parametro delle altezze minime (2.70 – 2.40 ml); può altresì essere usufruito come sottotetto – ripostiglio per la sola parte rispondente ai titoli abilitativi, mentre la restante deve ritenersi come vano tecnico non praticabile.

La scala altresì deve essere regolarizzata con procedura amministrativa C.I.L.A. in sanatoria sanzionata con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria (€ 100); spese tecniche pari a euro 2.800,00 oneri accessori esclusi.

Inoltre, si dovrà adeguare la scheda catastale del secondo alloggio che attualmente ricade in categoria F3 – in corso di definizione – presentando la relativa planimetria (procedura DOCFA), nuovo elaborato planimetrico per un costo di euro 400,00 per spese tecniche esclusi diritti di segreteria UTE (€ 70). Inoltre, dovrà essere presentata una pratica per richiesta di abitabilità (SCA) con diritti di segreteria (€ 150) e spese tecniche pari a euro 2.000,00 oneri accessori esclusi. Il totale presunto di tale procedura è di **euro 6.552,00** salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Arzergrande. Tale importo verrà dedotto dal valore finale della stima.

**g.** - Non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali con soggetti estranei per il bene oggetto della procedura.

**h.** – La regolarizzare amministrativa e dei ripristino dei luoghi è quella segnalata al precedente punto **f.**

**i.** – Non sussistono le condizioni di obbligo di amministrazione condominiale con relative spese in quanto non vi è una gestione condominiale del fabbricato.

**l.** - Le considerazioni sin qui svolte tenuto conto delle particolari condizioni dell'immobile, della sua ubicazione e destinazione d'uso, inducono a adottare come metodo di stima quello sintetico-comparativo.

Sono stati consultati, a tale scopo, operatori immobiliari della zona di Arzergrande, atti comparabili per omogeneità di tipologia, posizione, vetustà e finiture, la banca delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Padova Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed estrapolate le valutazioni dalle pubblicazioni F.I.A.I.P. sulla piazza del Comune di Arzergrande aggiornate al



secondo semestre del 2024. È stata inviata, come da indicazioni contenute nel giuramento, una mail al portale **astalegale.net** che ha fornito dati attendibili tramite tabella excell di fabbricati comparabili ovvero transazioni relative agli stessi, avvenute in zone limitrofe e tipologia simile, che hanno indicato valori analoghi da assumere a confronto. Non esiste per l'unità immobiliare in oggetto contratto di locazione alcuno opponibile al pignoramento.



Alla luce della situazione generale di recessione, scarso sviluppo del settore edile e crisi generalizzata dell'economia si ritiene necessariamente di ridurre i prezzi di stima rispetto a quanto stabilito dai principali organi in materia di estimo e valutazione di beni immobili. Lo scrivente ritiene di valutare **un unico lotto di vendita** corrispondente all'unità sopra riportata. Dedotto secondo le fonti citate un valore di 1.000,00 €/mq, applicando una riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 0.85, risulta:

- consistenza commerciale come sopra calcolata **mq circa 315,00** x € 1.000,00/mq x 0.85 = € 267.750,00;
- da tale valore si deduce l'onere di cui al punto **f.** pari a € 6.552,00. Pertanto € 267.750,00 – € 6.552,00 = € 261.198,00 arrotondati per difetto a € **261.000,00.**



Totale lotto unico pari a € **261.000,00 (euro duecentosessantunomila/00)** - *(totale massa stimata senza riduzioni pari a € 315.000,00)*



Le valutazioni sono riferite ai criteri di stima prescelti e formulati secondo i metodi di stima dichiarati. Il valore s'intende per il bene da alienare sul libero mercato nella sua attuale condizione di stato ed essere, con ogni relativa





accessione o pertinenza, servitù attiva e passiva, pesi e vincoli come sin qui descritti.

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico di Arzergrande, si evince che, in base al vigente strumento urbanistico generale (Piano degli Interventi), l'area sulla quale sorge il fabbricato insiste su zona territoriale agricola E – in ambito di importanza ambientale con localizzazione degli interventi regolamentata dall'art. 25 delle N.T.O. Non vi sono possibilità di ampliamento.

**B.** - La presente relazione è depositata (in formato cartaceo in cancelleria delle esecuzioni immobiliari e inviata alla stessa via PEC in formato multimediale), una copia completa al custode giudiziario e una al debitore, se non costituiti, a mezzo raccomandata a.r. o PEC all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe.

**C.** Sulle eventuali osservazioni alla relazione comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, saranno forniti i chiarimenti necessari.

**D.** Viene redatto per il singolo lotto di vendita su pagina separata, il prospetto ripilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo le indicazioni date nel quesito.

Si produrranno successivamente, non appena ottenuti gli avvisi, le copie delle ricevute di ritorno delle raccomandate che attestano la consegna della relazione completa, in cartaceo, al debitore e al creditore procedente.

Padova, li 04.03.2025

Mario Benetello architetto

