

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva **N° 87/2025 R.G. Es. Imm.**

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 87/2025 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -

promossa da

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto del 15/04/2025 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 30/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data 06/05/2025 è stata presentata richiesta di accesso atti edilizi, In data 03 ottobre 2025, si è eseguito con esito positivo il sopralluogo.

* * * * *

PROSSIMA UDIENZA: 19/11/2025 ore 09:20

* * * * *

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 edificio composto da una unità residenziale unifamiliare con autorimessa di tre piani fuori terra oltre lo spazio scoperto. E' ubicato nel comune di Albignasego (PD), al civico 46/A di Via Cesare Battisti. Dalla strada pubblica, utilizzando il passaggio esistente da oltre vent'anni (come riportato nell'atto di Compravendita), si accede al terreno identificato al catasto Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, sul quale è stato edificato il fabbricato identificato al catasto, Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Subalterno n. 4, abitazione e Subalterno n. 5, - garage.

L'immobile, sorge a circa 1 Km dal centro della città di Albignasego, nelle vicinanze delle principali arterie di comunicazione, sono presenti tutti i servizi e infrastrutture per la tipologia di destinazione dell'area.

L'edificio, oggi risulta occupato e abitato dagli esecutati, è stato costruito nel 2009 e reso agibile nel 2010. Si sviluppa su tre piani fuori terra per il corpo centrale, a due piani il fronte nord. Mentre il fronte sud ha portico e sovrastante terrazza. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. La struttura è tradizionale, pilatri in C.A. con setti e tamponamento in laterizio. I solai da una analisi visiva sono in laterocemento pe parte in legno, come pure la struttura del tetto.

L'immobile è composto al piano terra da: Ingresso, salotto, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, lavanderia, locale caldaia e garage. Dall'ingresso frontalmente ci sono le scale per i piani superiori, a sinistra si presenta il salotto con affaccio sull'ampio portico; a destra il locale soggiorno e cucina. Un piccolo disimpegno porta ai locali bagno, lavanderia e garage. Nel garage è situata un'altra scala che porta al sottotetto-deposito. Al piano primo, due camere con ampio terrazzo coperto, un bagno, una stanza armadi e una camera con bagno. Al piano terzo, il sottotetto, un bagno e l'ampio terrazzo.

La zona giorno al piano terra si presenta come un open space, i pavimenti sono in graniglia di marmo levigato e lucidato alla veneziana. Le scale in marmo. Il garage ha i pavimenti in piastrelle di ceramica, come le scale e il locale deposito. Le camere del piano primo e il sottotetto hanno pavimenti in listoni di legno.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I muri sono intonacati con intonaco alla civile e finitura in pittura.

Il portico e le terrazze hanno pavimento in piastrelle di ceramica.

I serramenti, sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno.

Le porte interne sono in legno verniciato. Il portoncino di accesso è in legno.

Il serramento di accesso carraio al garage è sezionale e motorizzato.

Sono installati i pannelli solari, l'impianto di raffrescamento e riscaldamento è a pavimento. E' presente l'impianto di aspirazione centralizzato e l'impianto di allarme.

Il lotto è interamente recintato ad esclusione del passaggio di accesso dalla pubblica via in quanto è passaggio anche per l'abitazione presente nel lotto mappale 61; comparenti.

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune piccole difformità sia rispetto agli atti autorizzativi comunali sia a riguardo della rappresentazione catastale e riguardano principalmente lo spessore dei muri perimetrali, lo scostamento di alcune tramezzature interne, l'errata rappresentazione di una porta finestra al posto di finestra e la rappresentazione di due lucernari non esistenti.

L'unità si presenta in ottimo stato sia di conservazione che di manutenzione, le finiture sono di ottima qualità.

a) L'unità immobiliare risulta così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Subalterno n. 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 309 mq, Rendita € 1.523,55;
- N.C.E.U.: Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Subalterno n. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 31 mq, Rendita € 71,12;

- N.C.E.U.: Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Subalterno n. 2, Categoria F/1, Consistenza 240 mq, Rendita € 40,90;

- N.C.E.U.: Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Subalterno n. 3, Categoria B.C.N.C. cortile comune;

- N.C.T.: Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 14, Particella n. 750, Categoria ENTE URBANO, Superficie 1.217 mq.

DITTA:

I beni sono pervenuti con giusto atto:

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda del 11/01/2010 – Rep. n. 101295 e Racc. n. 30478 – Registrato a Padova il 20/01/2010 al n. 2096/1228; i Sig.ri

vendevano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di

proprietà ai soggetti esecutati.

L'abitazione, identificata al subalterno n. 4 confina:

NORD ed EST: aderenza con autorimessa sub. n. 5 cortile sub. n. 3;

SUD ed OVEST: cortile sub. n. 3.

L'autorimessa, identificato al subalterno n. 5 confina:

NORD ed EST: cortile sub. n. 3;

SUD e OVEST: In aderenza con abitazione sub. n. 4.

b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 14/03/2025 all'esecutato e notificato in data 24/03/2025 all'esecutata . I beni corrispondono all'istanza di vendita del 32/03/2025. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono



ai dati catastali inoltre risultano regolarmente accatastati, ma non correttamente rappresentati.

c) I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano occupati dagli esecutati con la famiglia.

d) Non sono presenti formalità, relativamente ai vincoli, si rileva che l'accesso al mappale pignorato, particella 750, avviene attraverso la particella 61. Detto mappale, 61, è intestato ai genitori dell'esecutata e funge da accesso carraio anche alla loro unità residenziale.

Nell'atto di compravendita del 11 gennaio 2010 a firma del Notaio Todeschini, i signori

genitori di vendono alla stessa e al coniuge

il mappale oggetto di esecuzione, nell'atto viene riportato che il passaggio è

presente da oltre un ventennio. In merito ad una eventuale servitù non sono stati reperiti atti trascritti.

e) Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 20 gennaio 2010 ai n.ri 2097/391.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda del 11 gennaio

2010 Rep. n. 101296 Racc. 30479 per complessivi Euro 450.000,00 a garanzia di un

capitale di Euro 300.000,00, a favore di contro la ditta

esecutata Sig.ra per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà e Sig.

per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà. Si evidenziano a margine l'ANNOTAZIONE

n. 190 del 12/01/2011 e l'ANNOTAZIONE n. 191 del 12/01/2011.

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 04 marzo 2019 ai n.ri 13510/2197.

In forza dell'atto di addebito emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del

03/04/2019 Rep. n. 2678/7719, per complessivi Euro 89.167,50 per il capitale di Euro

44.583,75, a favore di contro la ditta esecutata Sig.

per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in riferimento ai Subalterni n. 4 e 5.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 08 aprile 2025 ai n.ri 12999/9109.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 24 marzo 2025 n. 1420, a favore di contro la ditta esecutata Sig.ra

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e Sig.

per la quota di

1/2 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 11 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 02 ottobre 2025.

f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Albignasego:

- Permesso di Costruire n. 48 Pratica n. 1698 Reg. n. 204/2009 rilasciato in data 11/05/2009;
- Denuncia di Inizio Attività per variante al P.d.C. n. 48 n. 2010d411 Pratica n. 951/2010 presentata in data 17/01/2011;
- Domanda di Agibilità prot. n. 46019 presentata in data 23/12/2010.

g) I beni non sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei all'esecuzione.

I beni presentano difformità da evidenziare e regolarizzare: Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune piccole difformità sia rispetto agli atti autorizzativi comunali sia a riguardo della rappresentazione catastale e riguardano principalmente: i muri perimetrali hanno uno spessore superiore al rappresentato, lo scostamento di alcune tramezzature interne al piano terra nel bagno e al piano prima nel corridoio, l'errata rappresentazione di una porta finestra al posto di finestra in cucina e la rappresentazione di due lucernari non esistenti nel sottotetto e la trasformazione in bagno del ripostiglio.

h) Tali differenze di piccole entità possono essere regolarizzate con una pratica edilizia a sanatoria e la successiva variazione catastale. Per produrre la documentazione al fine di sistemare tali irregolarità si è valutato un costo pari a € 10.000,00.

i) Relativamente alle spese condominiale, non risultano esserci spese in comunione condominiale.

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.).

Destinazione		Sup.		Coeff.		S.l.v.
Appartamento P.T.	Mq	115,00	x	1,00	slv	115,00
Appartamento P.1	Mq	108,00	x	1,00	slv	108,00
Appartamento P.2	Mq	85,00	x	0,60	slv	51,00
Portico/Terrazze	Mq	97,00	x	0,30	slv	29,10
Deposito P.T e P.1	Mq	55,00	x	0,50	slv	27,50
Autorimessa	Mq	31,50	x	0,40	slv	12,60
Cortile di pertinenza	Mq	790,00	x	0,03	slv	23,70
Totale	Mq.	1.612,10				366,90

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 366,90 x € /mq. 1.500,00= Euro 421.935,00---

Dal valore del bene si detraggono € 10.000 per regolarizzazione burocratica dello stato dei luoghi. Valore del bene = 421.935,00 – 10.000,00 = Euro 411.935,00--

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%= € 61.790,25).

Valore del Lotto = € 350.144,75==

(trecentocinquantamilacentotrentaquattroeurovirgolasettacinquecentesimi)

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene solo parte residenziale, è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio per uno spessore totale di cm 40. Il solaio di interpiano è stato realizzato in parte in travetti in calcestruzzo prefabbricati e blocchi per solaio in laterizio con cappa collaborante in

calcestruzzo armato, in parte in solaio in travi di legno. Nei solai sono stati posati gli impianti ricoperti da massetto in calcestruzzo. I serramenti sono con telaio in legno e vetrocamera, con chiusure esterne con scuri in legno. È presente un generatore di calore. Il sistema di distribuzione è del tipo idronica con distribuzione in pannelli a pavimento

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 09 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 08 ottobre 2025

