

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione N° 213/2025 R.G. Es. Imm.

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Silvia Segalina**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 213/2025 - promossa da

che con procura speciale con atto del Notaio Dott. Angelo

Busani di Milano, (rep.57304-racc.26760 del 17.01.2023) conferiva la gestione del credito a

; rappresentata e difesa per

giusta procura a margine dell' Atto di Precetto, dall' Avvocato

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto di fissazione di Udienda del 09/09/2025 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 10/09/2025 accettava l'incarico mediante l'invio telematico in cancelleria del Verbale di Giuramento. A seguito di comunicazione da parte del delegato del custode dott. Enrico Poletto del 23/09/2025 di autorizzazione a procedere; In data 23/12/2025 ore 09.00, è stato eseguito l'accesso all'immobile.

In data 18/12/2025 è stata disposta la variazione/sostituzione dei ruoli dei giudici e l'assegnazione alla presente procedura della dott.ssa Silvia Segalina.

* * * * *

PROSSIMA UDIENZA: 01 aprile 2026 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 ubicato a Piove di Sacco (PD) via Piave, 62; appartamento al piano terra, con un'autorimessa; identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 13, particella n. 871, subalterni n. 13 -appartamento e 1 -autorimessa; facente parte di un fabbricato, composto da 6 unità residenziali suddivise in tre piani. Le autorimesse sono su un fabbricato adiacente.

L'edificio sorge a circa 1 km. Dal centro cittadino, a ridosso del centro commerciale Piazza Grande; sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità. Il fabbricato, si sviluppa su 3 piani fuori terra, la copertura è a falde inclinate, è stato costruito nel 1968, con agibilità rilasciata nel 1972. L'edificio si presenta con la struttura portante verticale costituita dai muri perimetrali 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 e cucina, rivestito con piastrelle di ceramica. Il tetto risulta a falde inclinate con copertura in tegole. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

SUB. 13 - L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 13, si sviluppa al piano terra con affaccio lato Sud – Est – Nord; è composto da ingresso, cucina, pranzo, due camere, un bagno. I pavimenti risultano in piastrelle di graniglia di marmo, ceramica per il bagno, in una camera è stato sovrapposato un laminato di legno. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. Il portoncino di ingresso non è blindato, i serramenti esterni sono alcuni in pvc e alcuni in legno con tapparelle, le porte interne in legno tamburato impiallacciato. 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 a camera stagna posizionato in cucina. L'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Sono presenti numerose macchie di umidità.

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

SUB. 1 – Autorimessa, identificata con il subalterno n. 1. Sul retro del fabbricato esiste un altro fabbricato ad uso garage. Il manufatto in laterizio con il tetto inclinato e copertura in lamiera ha portone in legno e pavimento in cemento.

NB. Il fabbricato risulta accatastato ma non si sono trovati in Comune documenti autorizzativi.

a) Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco (PD), Foglio n. 13, Particella n. 871, Subalterno n. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14,00 mq, Rendita € 37,60;
- N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco (PD), Foglio n. 13, Particella n. 871, Subalterno n. 13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale totale 91,00 mq, Rendita € 542,28;
- N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco (PD), Foglio n. 13, Particella n. 871, Subalterno n. 9, Categoria B.C.N.C. – cortile comune ai subalterni da 1 a 6 e da 11 a 17;
- N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco (PD), Foglio n. 13, Particella n. 871, Subalterno n. 11, Categoria B.C.N.C. – vano scale comune ai subalterni da 12 a 17;
- N.C.T.: Comune di Piove di Sacco (PD), Foglio n. 13, Particella n. 871, ENTE URBANO, Superficie 4.820,00 mq;

DITTA:

- _____ proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____
- _____ proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____

I beni sono pervenuti con giusto atto:

in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Accardo Palumbo Girolamo di Piove di Sacco del 10/10/2006 – Rep. n. 96.250 Racc. n. 17334 – Registrato e trascritto a Padova il 13/10/2006 al n. 30117/55778; i Sig.ri e vendevano complessivamente la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà alla ditta eseguita per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

L'appartamento posto al piano terra, identificato al subalterno n. 13 confina:

NORD, EST e SUD: affaccio su cortile comune subalterno n. 9;

OVEST: su vano scala condominiale subalterno n. 11.

L'autorimessa identificata al subalterno n. 1 confina:

NORD: Fabbricato adibito a deposito carburanti di altra proprietà subalterno n. 30;

EST: autorimessa di altra proprietà subalterno n. 2;

SUD: affaccio su cortile comune subalterno n. 9;

OVEST: cortile esclusivo al subalterno n. 30 di altra proprietà.

b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 03/06/2025 notificato presso la in data 10/06/2025 all'esecutato Sig.ra e in data 17/07/2025 all'esecutato Sig. e all'istanza di vendita del 05/09/2025. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastati.

c) I beni sono in possesso dell'esecutato e risultano occupati dal sig. , che da quanto comunicato durante il sopralluogo, vi risiede con moglie e n. 3 figli minorenni, in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/2008, della durata di anni cinque dal 20/10/2011 al 19/10/2016 con tacito e continuativo rinnovo di anni due fino a diversa comunicazione, ad un canone mensile di € 450,00.

Verificato che è un contratto a canone libero, e pertanto non soggetto a valori da accordi territoriali; verificati i dati del borsino immobiliare, dell'Osservatorio Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate e ricercati i valori medi di abitazioni simili, in affitto nelle zone limitrofe che rientrano tra una forbice €/mq./mese da € 2,80 a € 3,90;

Calcolato che con il contratto in essere il valore di locazione risulta di € 4,30 mq/mese;

Il consulente Tecnico, ritiene congruo il valore di locazione pattuito.

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 ottobre 2006 al n. 14581/55782.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Accardo Palumbo Girolamo del 10/10/2006 Rep. n. 96251 Racc. n. 17335, per complessivi Euro 187.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 125.000,00, a favore di _____ contro la ditta esecutata Sig.ra _____

e Sig. _____

, per la quota di 1/2

ciascuno del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 08 agosto 2025 al n. 23022/32962.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 17 luglio 2025 n. 3950/2025, a favore di _____

contro la ditta esecutata Sig.ra _____

e Sig. _____

, per la quota di 1/2 ciascuno 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 08 agosto 2025 e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 19 febbraio 2026.

f) Gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione del Comune di Piove di Sacco e reperiti presso gli Uffici Comunali nello specifico risultano i seguenti:

- Autorizzazione Reg. n. 1948 rilasciata in data 17/04/1967;
- Permesso di abitabilità n. 1360 rilasciato in data il 07/01/1972.

Il bene non è conforme agli atti, in particolare nonostante la ripetuta ricerca, anche di eventuali sanatorie, non è stata reperita l'autorizzazione per la realizzazione dell'edificio dove sono ubicate le autorimesse.

- g) I beni non sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei all'esecuzione, ma risultano inserite in un edificio condominiale, quindi risultano in comproprietà la proporzionale quota di parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C.
- h) I beni presentano difformità da evidenziare e regolarizzare. Nello specifico rispetto a quanto ricevuto e verificato dall'ufficio tecnico comunale il fabbricato dove sono ubicate le autorimesse, è stato costruito ante 1967; come riportato anche nell'atto di provenienza. Non risulta presentata nessuna pratica di autorizzazione o di sanatoria rispetto al fabbricato dove sono ubicate le autorimesse.
- i) Relativamente alle spese condominiale, non risultano esserci spese in comunione condominiale, in quanto l'edificio non risulta essere costituito in un condominio.

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 terra	Mq.	86,10	x	1,00	slv	86,10
Autorimessa	Mq.	16,50	x	0,50	slv	8,25
Totale	Mq.	102,65				94,35

Valore di stima del bene

Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio:

Mq. 94,35 x € /mq. 1.000,00= **Euro 94.350,00---**

Riduzione per spese di demolizione autorimessa e regolarizzazioni amministrative:

€ 94.350,00 - € 13.000,00 = € 81.350,00

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%)

€ 81.350,00 - € 12.202,50 = € 69.147,50

€ 69.147,50 (sessantanovemilacentotrentasettevirgolacinquanta).

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 realizzati 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 in parte con telaio in legno e in parte con telaio in pvc e vetro, con chiusure esterne tapparelle in pvc. É presente un generatore di calore del tipo a 4 stelle. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in ferro.

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 24 febbraio 2026

