

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Esec Imm. **N° 254/2024 R.G.**

Con riunione dell'esecuzione immobiliare **N° 186/2025**

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Paola Rossi**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 254/2024 - dott.ssa Paola Rossi - promossa da _____ a mezzo del suo procuratore _____ rappresentata e difesa con giusta procura generale alle liti come da atto di precetto del 23/11/2023, dall' Avvocato

contro

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, con decreto del 22/10/2024

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 26/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data 29 gennaio 2025 a seguito di accesso forzoso eseguito dal Custode nominato, si è eseguito con esito positivo il sopralluogo.

L'immobile risulta abbandonato.

In data 17/10/2025 il G.E. disponeva la riunione dell'esecuzione n. 186/2025 R.G. alla presente esecuzione n. 254/2024 R.G.

* * * * *

PROSSIMA UDIENZA: 20/01/2025 ore 10,50

* * * * *



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 di due piani terra e primo, con spazio scoperto, facente parte di un complesso immobiliare formato da altre unità residenziali e commerciali. E' ubicato nel comune di Cartura (PD) in via Rena, 9; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 156, subalterno 11. Sulla particella 156, insistono altre unità immobiliari e superfici scoperte a cortile. Al sub. 11 si accede da via Rena, attraverso lo spazio scoperto sub. 14, cortile comune ai sub 11-12-13 classato come bene comune non censibile e attraverso lo spazio scoperto sub. 16, area urbana in proprietà esclusiva dell'esecutato.

L'edificio sorge a ridosso del centro storico del comune di Cartura (PD), un comune di circa 5000 abitanti che dista circa 20 km dalla città capoluogo Padova; nelle vicinanze delle principali arterie di comunicazione, sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su due piani fuori terra, la copertura è a falde inclinate, è stato costruito come fabbricato rurale ante 1967 si trova la prima richiesta di adeguamento nel 1983, poi successive altre pratiche edilizie e con richiesta di agibilità nel 2003. 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. Il tetto risulta a falde inclinate con copertura in tegole; le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Le scale interne sono rivestite in piastrelle di gres e il portoncino di accesso è in legno.



L'alloggio, si sviluppa al piano terra e primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, antibagno e bagno. Dal soggiorno le scale portano al piano primo dove si trovano disimpegno, camera e bagno. Dalla porta finestra della cucina, si accede direttamente a un cortile a forma di "L" (sub. 16) recintato che conduce alla strada Via Rena.

I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per tutta l'abitazione, come pure per il bagno e rivestimenti. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con scuri in legno, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in legno. L'unità si presenta in stato di abbandono dal punto di vista manutentivo, e comunque in sufficiente stato di conservazione. Le finiture e gli impianti sono economiche e in correlazione con l'epoca di costruzione.

a) L'unità immobiliari risulta così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Cartura (PD), Foglio n. 15, Particella n. 156, Subalterno n. 11, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 89,00 mq, Rendita € 214,33;
- N.C.E.U.: Comune di Cartura (PD), Foglio n. 15, Particella n. 156, Subalterno n. 16, Categoria F/1, Consistenza 60 mq.

DITTA:

- proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$
- proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$

I beni sono pervenuti con giusto atto:

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Martucci del 28/02/2012 – Rep. n. 89611 e Racc. n. 18416 – Registrato a Padova il 03/03/2012 al n. 5504/7648; la ditta vendevano la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà per il subalterno n. 11 e la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà per il subalterno n. 16 alla ditta esecutata;
- in forza dell'atto di permuta a firma del Notaio Elena Bressan del 03/07/2012 – Rep. n. 24108 e Racc. n. 12454 – Registrato a Padova il 10/07/2012 al n. 16600/23456; la ditta



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

ditta esecutata.

Il bene posto al piano terra e primo, identificato al subalterno n. 11 confina:

NORD: affaccio su cortile altra abitazione altra ditta;

OVEST: Parte aderenza con altra abitazione altra ditta; parte affaccio su cortile altra unità
altra ditta;

SUD: Parte aderenza sub 13 altra ditta, parte cortile comune di accesso sub. 14, parte in
aderenza sub. 12 altra ditta;

EST: Parte in aderenza sub 12 altra ditta, parte cortile sub 16 stessa ditta non pignorato.

Il bene posto al piano terra e primo, identificato al subalterno n. 16 confina:

NORD: cortile altra abitazione altra ditta;

OVEST: parte abitazione sub. 11 stessa ditta; parte sub 12 altra ditta; parte sub 15 altra
ditta;

SUD: parte sub 12 altra ditta; via Rena;

EST: cortile altra abitazione altra ditta.

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 08/03/2024 presso la casa comunale agli esecutati
e all'istanza di vendita del 23/09/2024, per il subalterno n. 11; mentre
ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 28/07/2025 presso la casa
comunale agli esecutati e all'istanza di vendita del
09/10/2025. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad
oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastati. Si rileva che
nella rappresentazione grafica della scheda catastale, è presente una porta sul vano
scale, di collegamento con il sub.13, ma non presente nello stato dei luoghi.
- c)** I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano
liberi (con mobilio in stato di abbandono).
- 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 05 marzo 2012 ai n.ri 1037/7649.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Carlo Martucci di Padova del 28 febbraio 2012 Rep. n. 89612 racc.18417 per complessivi Euro 133.164,00, a garanzia di un capitale di Euro 88.776,00 a favore di _____, contro la ditta esecutata Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 09 settembre 2024 ai n.ri 24076/33691.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 15 luglio 2024 n. 4210, a favore di _____, contro la ditta esecutata Sig. _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 07 ottobre 2025 ai n.ri 26673/38311.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 22 settembre 2025 n. 5748, a favore di _____ contro la ditta esecutata Sig. _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con i "Certificato notarile" redatti dal dott. Notaio Niccolò TIECCO in data 12 settembre 2024 e in data 08 ottobre 2025. Si evidenzia che tale certificato del 08 ottobre 2025 riporta la data e il n. di rep. del verbale di pignoramento in modo errato.

- f)** Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Cartura e nello specifico risultano reperiti presso gli uffici comunali i seguenti:
- Concessione Edilizia 91-83 prot. 682 del 30-06-1983;
 - Concessione Edilizia 290-86 prot. 2801 del 01-10-1986;
 - Concessione Edilizia prot. 4271-97 pratica n. C97/0210 del 12-07-1999;
 - DIA prot. 5188 del 04-11-1999;
 - Richiesta Agibilità prot. 4972 del 28-08-2003.



- 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 comuni.
- h) I beni non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare.
- 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.).

<i>Destinazione</i>		<i>Sup.</i>		<i>Coeff.</i>		<i>S.l.v.</i>
Appartamento piano terra e primo	Mq.	91,90	x	1,00	slv	91,90
Cortile esclusivo	Mq.	60,00	x	0,05	slv	3,00
Totale	Mq.	91,90				94,90

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 94,90 x € /mq. 1.050,00= **Euro 99.645,00---**

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%)

€ 84.698,25 (ottantaquattromilaseicentonovantottoeurovirgolaventicinque).

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 con telaio in legno e



vetrocamera, con chiusure esterne con scuri in legno. É presente un generatore di calore. 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. 8 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 04 dicembre 2025



Architetto Andrea Bronzato



ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale Foglio n. 15, Mappale n. 156, Subalterno n. 11;
- 2) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Foglio n. 15, Mappale n. 156;
- 3) Visure catastali aggiornate N.C.E.U.;
- 4) Estratto di mappa N.C.T. Comune di Cartura, Foglio 15, Mappale n. 156;
- 5) Nota trascrizione atto pignoramento subalterno n. 11;
- 6) Nota trascrizione atto pignoramento subalterno n. 16;
- 7) Atto di compravendita subalterno n. 11;
- 8) Atto di compravendita subalterno n. 16;
- 9) Richiesta di agibilità;
- 10) Documentazione fotografica composta di n. 9 foto;
- 11) Avviso Raccomandata relativa alla consegna della copia integrale della perizia alla parte
esecutata.

Padova, lì 04 dicembre 2025



Architetto Andrea Bronzato

