

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 160 - 2025

promossa

da

contro

RELAZIONE PERITALE

Udienza: 26.02.2026

Deposito elaborato: 26.01.2026

***Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Paola Rossi*

***Custode Giudiziaro:** Avvocato Filippo Pozzato*

***Consulente Tecnico d'Ufficio:** Mario Benetello architetto*

INDICE

Indice	Pagina 2
Relazione A.	Pagina 3
Punto a.	Pagina 4
Punto b.	Pagina 8
Punto c.	Pagina 9
Punto d.	Pagina 9
Punto e.	Pagina 9
Punto f.	Pagina 10
Punto g.	Pagina 12
Punto h.	Pagina 12
Punto i.	Pagina 12
Punto l.	Pagina 12
B.	Pagina 14
C.	Pagina 14
D.	Pagina 14

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, in data 08.09.2025 con invio telematico alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento sulla formula di rito.

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 Loris Camporese di Abano Terme, ha verificato che la stessa comprende le note di iscrizione e trascrizione che colpiscono i beni e le provenienze nell'arco del ventennio. Conferma pertanto, i risultati riportati nella relazione notarile.

Il bene è pervenuto con atto di donazione in data 12.06.2001 n. 24424 di repertorio Notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella trascritto a Vicenza in data 02.07.2001 ai nn. 14776 di R.G e 10468 di R.P..

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 21.11.2025 alle ore 09.30 presso i luoghi oggetto della procedura. La visita, presente il custode Dott. Avvocato Pozzato Filippo e un fabbro per l'apertura e sostituzione delle serrature della porta di ingresso, è avvenuta regolarmente, il bene è libero. L'immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento n. 522/2025 di repertorio in data 14.07.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 19231 di R.G. e al n. 14116 di R.P. in data 14.08.2025 a favore di ~~██████████~~ nata ~~██████████~~

_____ c.f. _____ e contro _____ nato a _____
il _____ c.f. _____ per la quota di 1/1, è così descritto:
Comune di Carmignano di Brenta (PD) foglio 2 mappale 651 F1 – area urbana
Via San Pietro in Brenta 72, foglio 2 mappale 200 subalterno 14 categoria A/2
vani 8 Via Breda 13/a e foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale catasto terreni
(N.C.T.) di are 01.62. Intestazione: _____ nato a _____
c.f. _____ per la quota di 1/1.

a. – L'abitazione con un piccolo scoperto e un fabbricato rurale parzialmente crollato si trova a Carmignano di Brenta (PD) in Via San Pietro 72 e Via Breda 13/a; pur essendo nello stesso punto il comparto costituito da tre subalterni ha due denominazioni stradali. L'abitazione è una porzione di bifamiliare disposta in orizzontale al piano primo e secondo, mentre l'altra porzione di altrui proprietà si trova al piano terra. È dotata di un piccolo scoperto (subalterno 15 b.c.n.c.) comune all'altra porzione di bifamiliare così come è comune anche il vano scale (subalterno 11).

Gli immobili sono facilmente identificabili provenendo dalla SP 16 giunti in località Camazzole all'altezza della ESSEOQUATTRO SPA si gira a destra in Via Breda. La stessa indicazione è per Via San Pietro in Brenta 72. Il mappale 200 (Foglio 2) sul quale insiste il fabbricato confina a nord con i mappali 869 e 873, ad est con i mappali 549 e 862, a sud con il mappale 942 e ad ovest con i mappali 651 e 933. Il mappale 651 (F1) confina a nord ed est con il mappale 200, a sud con il mappale 652 e ad ovest con il mappale 935. Il fabbricato rurale insistente sul mappale 330 confina a nord con il mappale 652 (di proprietà

dell'esecutato) ad est e a sud con il mappale 942 (dove insiste la stradina di accesso) e a ovest con il mappale 935.

Entrando da Via Breda una strada privata, che vede sulla sinistra il fabbricato rurale, conduce alla bifamiliare e allo scoperto (mappale 651). Il fabbricato rurale come detto è parzialmente crollato e bisognoso comunque di messa in sicurezza e in particolare dello **smaltimento obbligatorio di una porzione di copertura in eternit**.

L'abitazione identificata al foglio 2 mappale 200 subalterno 14 è di vani catastali 8 (mq catastali 237), mentre la reale consistenza commerciale è di **mq 250 circa**. Si compone al piano primo (h 2.70 ml) di un ingresso-soggiorno (ml 4.74 x 9.19 + 3.37 x 4.72), un sottoscala, una cucina (ml 3.47 x 4.92), un disimpegno (ml 3.57 x 1.23), uno studiolo (ml 3.66 x 4.33), un bagno (ml 1.76 x 3.66) e un w.c. – lavanderia (ml 2.62 x 1.46); al piano secondo (hm 2.40) vi sono due camere da letto (una ml 4.23 x 3.95 e l'altra ml 3.87 x 3.58), un guardaroba (ml 2.20 x 2.00), un bagno padronale (ml 1.67 x 3.60), un secondo bagno (ml 2.20 x 3.60), un disimpegno dal vano scale (2.01 x 6.77) e uno studiolo (ml 3.95 x 3.60).

L'epoca della costruzione (ampliamento) è il 2003 (agibilità 2005, concessione edilizia dal 2001). La struttura è in solai portanti in latero-cemento; le murature portanti in laterizio intonacato. Le finiture interne sono di buon livello e adeguate all'epoca di costruzione; i pavimenti sono in listoni di legno in tutta l'abitazione ad eccezione della cucina, le scale, un bagno al piano primo e uno al piano secondo dove vi è anche il rivestimento verticale dello stesso materiale. I serramenti sono in legno con vetro singolo e oscuri in legno, le porte interne sono in legno chiaro tamburate, alcune a scorrere; gli impianti sia elettrico che

termico-idraulico sono adeguati all'epoca di costruzione. La finitura delle pareti interne è in pittura a tempera. I radiatori sono parte in acciaio tubolare, parte in ghisa. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; gli impianti sia termoidraulico che elettrico sono conformi alle normative vigenti anche se non si può accertarne la funzionalità essendo disattivate le utenze. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è molto buono. Per quanto riguarda il rudere insistente sul mappale 330 di are 01.62 la sua valutazione è legata unicamente all'eventuale capacità edificatoria del terreno di pertinenza (attualmente in Z.T.O. centro storico quindi nessuna possibilità di edificazione). Si tratta di un fabbricato come detto rurale del quale non si è trovata corrispondenza nell'archivio del Comune di Carmignano di Brenta e quindi nessuna procedura amministrativa che l'abbia legittimato, così come anche all'N.C.E.U. non risulta, mentre nella mappa all'N.C.T. compare. Il suo stato è di parziale demolizione, la struttura è in mattoni pieni portanti; non è stato possibile l'accesso in quanto pericolante. Si segnala che una parte di esso ha una copertura in onduline di ETERNIT (cemento-amianto) **che deve essere necessariamente smaltita** con procedura obbligatoria di smaltimento effettuata da ditta specializzata e in possesso di requisiti e patentino come da legge in vigore (D.Lgs. 81/2008 - Testo Unico Sicurezza sul Lavoro che disciplina la protezione dei lavoratori dall'esposizione, obbligando i datori di lavoro a valutare il rischio, redigere il DVR e notificare le attività alle autorità sanitarie (ASL/SPISAL). Normativa di riferimento: D.M. 6 settembre 1994 metodologie di bonifica (rimozione, incapsulamento, confinamento) e le misure cautelative).

Le caratteristiche tecnico-costruttive e l'epoca della costruzione fanno presupporre che il bilancio energetico della singola unità abitativa oggetto di valutazione sia collocabile probabilmente in una classe energetica fra la E e la F. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e agli elaborati grafici reperiti in Comune a Carmignano di Brenta; più precisamente l'alloggio è stato distribuito in modo diverso da quanto autorizzato; al piano terra le difformità riguardano la cucina alla quale si accede dal disimpegno (prolungamento del soggiorno), il bagno di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, il ripostiglio con un affaccio sul vano scale esterno adibito a bagno; ancora la scala è stata realizzata in senso di risalita inverso a quella autorizzata. Al piano superiore le differenze riguardano sempre la distribuzione dei vani dove al posto di due stanze e un disimpegno aperto sulla scala di collegamento dal piano primo al secondo, sono state realizzate due camere da letto di cui una con un guardaroba e un bagno padronale e l'altra più piccola con a fianco un bagno e ancora dal lato opposto uno studiolo.

Tale difformità è sanabile tramite una procedura amministrativa (S.C.I.A. in sanatoria) ai sensi del T.U. 380.2001 e recupero dei sottotetti (L.R. 51 del 23.12.2019) che prevede la presentazione dello stato dei luoghi rispetto allo stato approvato, alla quale dovrà seguire una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità per la quale sono previste la dimostrazione del corretto allaccio fognario e la conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario); tale abuso è sanzionabile dal punto di vista amministrativo con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria pari a euro 300,00 + 150,00; spese tecniche pari a euro 4.000,00 (S.C.I.A. + S.C.A.) oneri accessori esclusi. Inoltre si dovrà ripresentare

la scheda catastale relativa all'abitazione, per un costo di euro 500,00 per spese tecniche e euro 70,00 per diritti di segreteria UTE. Il totale presunto di tale procedura è di euro 6.052,00 (oneri accessori esclusi) salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Carmignano di Brenta ed eventuale conguaglio determinato dall'Agenzia delle Entrate ai sensi della L. 105/2024. Per il recupero del sottotetto dove l'altezza non è quella dei vani utili (cm 270) bensì altezza media di cm 240, il Comune potrebbe richiedere il pagamento del costo di costruzione; tale calcolo viene effettuato dall'U.T. del Comune di Carmignano del Brenta. L'importo come sopra determinato esclusi eventuali oneri richiesti dal Comune di Carmignano di Brenta verrà dedotto dal valore finale della stima (arrotondato a **euro 6.100,00**).

Ad una visura catastale aggiornata al 25.09.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Padova risulta in dettaglio quanto di seguito riportato:

Comune di Carmignano di Brenta (PD) foglio 2 mappale 651 F1 – area urbana
Via San Pietro in Brenta 72 foglio 2 mappale 200 subalterno 14 categoria A/2
vani 8 Via Breda 13/a e foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale catasto terreni
(N.C.T.) di are 01.62. Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Come indicato successivamente si dovrà ripresentare la scheda catastale relativa all'abitazione che non corrisponde attualmente allo stato dei luoghi.

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. - Sono state riscontrate le seguenti note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che colpiscono i beni oggetto della presente relazione di stima:

Nota di iscrizione: ipoteca giudiziale a favore [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], iscritta alla CC.RR.II. di Vicenza ai nn. 4385 di R.G. e 489 di R.P. in data 01.03.2013, per la somma di euro 250.000,00, per sentenza [REDACTED] emessa dal Tribunale di Padova in data 11.01.2013 n. 2243/13 di repertorio.

Nota di trascrizione: atto di pignoramento n. 522/2025 di repertorio in data 14.07.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio provinciale di Padova – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare al n. 19231 di R.G. e al n. 14116 di R.P. in data 14.08.2025 a favore di [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1; immobili: Comune di Carmignano di Brenta (PD) foglio 2 mappale 651 F1 – area urbana

Via San Pietro in Brenta 72, foglio 2 mappale 200 subalterno 14 categoria A/2 vani 8 Via Breda 13/a e foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale catasto terreni (N.C.T.) di are 01.62. Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

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 Carmignano di Brenta in data 29.09.2025 è emerso che è stata rilasciata in data 03.04.2001 una concessione n. 5945 per ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione mediante cambio di destinazione d'uso con opere da rurale a residenziale per la creazione di nuova unità abitativa. In seguito è stato rilasciato certificato di agibilità n. 005 in data 24.02.2005 demolito). Dagli elaborati reperiti si deduce che il bene immobile considerato corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune ad eccezione di quanto riportato al successivo paragrafo. I titoli abilitativi citati e i relativi elaborati sono in possesso dello scrivente.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e agli elaborati grafici reperiti in Comune a Carmignano di Brenta; più precisamente l'alloggio è stato distribuito in modo diverso da quanto autorizzato; al piano terra le difformità riguardano la cucina alla quale si accede dal disimpegno (prolungamento del soggiorno), il bagno di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, il ripostiglio con un affaccio sul vano scale esterno adibito a bagno; ancora la scala è stata realizzata in senso di risalita inverso a quella autorizzata. Al piano superiore le differenze riguardano sempre la distribuzione dei vani dove

al posto di due stanze e un disimpegno aperto sulla scala di collegamento dal piano primo al secondo, sono state realizzate due camere da letto di cui una con un guardaroba e un bagno padronale e l'altra più piccola con a fianco un bagno e ancora dal lato opposto uno studiolo.

Tale difformità è sanabile tramite una procedura amministrativa (S.C.I.A. in sanatoria) ai sensi del T.U. 380.2001 e recupero dei sottotetti (L.R. 51 del 23.12.2019) che prevede la presentazione dello stato dei luoghi rispetto allo stato approvato, alla quale dovrà seguire una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità per la quale sono previste la dimostrazione del corretto allaccio fognario e la conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario); tale abuso è sanzionabile dal punto di vista amministrativo con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria pari a euro 300,00 + 150,00; spese tecniche pari a euro 4.000,00 (S.C.I.A. + S.C.A.) oneri accessori esclusi. Inoltre si dovrà rappresentare la scheda catastale relativa all'abitazione, per un costo di euro 500,00 per spese tecniche e euro 70,00 per diritti di segreteria UTE. Il totale presunto di tale procedura è di euro 6.052,00 (oneri accessori esclusi) salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Carmignano di Brenta ed eventuale conguaglio determinato dall'Agenzia delle Entrate ai sensi della L. 105/2024. Per il recupero del sottotetto dove l'altezza non è quella dei vani utili (cm 270) bensì altezza media di cm 240, il Comune potrebbe richiedere il pagamento del costo di costruzione; tale calcolo viene effettuato dall'U.T. del Comune di Carmignano del Brenta. L'importo come sopra determinato esclusi eventuali oneri richiesti dal Comune di Carmignano di Brenta verrà dedotto dal valore finale della stima (arrotondato a **euro 6.100,00**).

g. - Non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali con soggetti estranei per il bene oggetto della procedura. L'abitazione è libera e su di essa non grava alcun contratto di locazione.

h. - La regolarizzazione amministrativa 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 ad adottare come metodo di stima quello sintetico-comparativo.

Sono stati consultati, a tale scopo, operatori immobiliari della zona di Carmignano del Brenta, 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 Carmignano del Brenta aggiornate al primo semestre del 2025. È stata inviata, come da indicazioni contenute nel giuramento, una mail **al portale astalegale.net** che ha fornito dati attendibili tramite tabella exell 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. Il lotto comprende l'abitazione con le parti comuni e lo scoperto (mappale 651) sul quale è stato vincolato ai sensi della L. 122/1989 (dotazione di parcheggi pari a 1mq/10mc) un'area a parcheggio di mq 80 (10 x 8), mentre il terreno con il rudere (foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale N.C.T.) di are 01.62 può essere valutato solo ed esclusivamente come **terreno inedificabile** con valore pari a euro 10/mq ovvero euro 1.620,00. Dedotto secondo le fonti citate un valore di 1.000,00 €/mq, applicando una riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti pari a 0.85, risulta:

- consistenza commerciale come sopra calcolata **mq circa 250,00** x € 1.000,00/mq x 0.85 + € 1.620 = € 214.120,00;
- da tale valore si deduce l'onere di cui al punto f. pari a € 6.100,00. Pertanto
€ 214.120,00 - € 6.100,00 = € 208.020,00 arrotondati a € 208.000,00.

Totale lotto unico pari a **€ 208.000,00 (euro duecento ottomila/00)** - *(totale massa stimata senza riduzioni pari a € 251.620,00)*

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 Carmignano di Brenta, si evince che, in base al vigente strumento urbanistico generale, l'area sulla quale sorge il fabbricato abitativo (foglio 2 mappale 200 subalterno 14) insiste su zona territoriale omogenea B3/6 di completamento regolamentata dall'art. 34 delle N.T.A. sottoposta a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004). Non vi sono possibilità di ampliamento. Per quanto riguarda il rudere parzialmente crollato (N.C.T. foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale di are 01.62) l'area insiste in zona territoriale omogenea A/5a - edifici di interesse storico-ambientale regolamentata dall'art. 33 delle N.T.A. sottoposta a vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004).

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 riepilogativo 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 08.01.2026

Mario Benetello architetto