

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n. 282/2024

contro

G.E.: Dott.ssa Paola Rossi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
INTEGRAZIONE A SEGUITO RICHIESTE DEL
GIUDICE ALL'UDIENZA 08/07/2025

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1B/2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 234, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 18/12/2024, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Rossi (in data 07/01/2025 mediante deposito al PCT del Verbale di Giuramento dell'Esperto), di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 14/08/2024 rep. n. 5308/2024 del Tribunale di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 33032/23668 in data 28/08/2024, promosso da

contro:

15 interno 5, per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà, **“comprensivo di ogni accessorio, comunione, pertinenza, nulla escluso anche laddove successivamente introdotto, sito nel Comune di Montegrotto Terme (PD) in via San Mauro n 15 interno 5, censito al relativo catasto fabbricati con i seguenti estremi catastali:**

NCEU Comune di Montegrotto Terme (PD) Sezione Urbana foglio 7,

P.E. N. 282/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

pag. 1

particella n. 955 sub 41, cat. A/2, abitazione di tipo civile, classe 02, consistenza vani 5, indirizzo via San Mauro n. 15 scala B piano 2”.

In data 06/06/2025 ho depositato presso la Cancelleria del Tribunale l'elaborato peritale in risposta all'incarico assegnatomi.

In data 08/07/2025 all'udienza, il Custode Avv. Beatrice Benettin ha fatto presente che nell'elaborato erano state omesse delle risposte.

La presente integrazione per rispondere alle richieste del Giudice di cui all'Ordinanza del giorno 08/07/2025.

Formalità pregiudizievoli

Nell'elaborato peritale redatto e depositato scrivevo quanto segue *“Alla data del 04/06/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le stesse formalità già inserite nella Certificazione Notarile del fascicolo della procedura, a cui si rimanda integralmente. Si veda l'allegato 05 alla presente per l'aggiornamento delle visure”*, in quanto l'allegato 05 riporta la stampa dell'elenco delle formalità aggiornate alla data del 05/06 scorso, da me ricavato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nello specifico le note sono le seguenti:

1. Trascrizione a favore d

_____ to tra vivi
di compravendita – immobile sito in Montegrotto Terme (PD) in cui
_____ il soggetto acquirente l'immobile oggetto della presente
procedura. Si rimanda all'atto di cui la copia allegata n 06 all'elaborato peritale.

2. Iscrizione contro _____ nata

_____ ro Particolare 6962 Registro Generale 38887 – Ipoteca
volontaria per la somma complessiva di eur _____

_____ a garanzia delle obbligazioni
assunte dalla signora Dumitru Daniela con il contratto di mutuo fondiario di cui
all'atto del 30/11/2015 n 159/106 di rep. Notaio E. Panichi di Solesino (PD)
gravante gli immobili in Montegrotto Terme (PD) oggetto del pignoramento.

3. Iscrizione contro

Registro Particolare

7 per capitale, €

€, con sede in Roma, codice fiscale erivante da

avviso di addebito esecutivo del

in Montegrotto Terme (PD) oggetto del pignoramento.

4. Trascrizione contro nata in

Registro Particolare

pignoramento immobiliare notificato il 14/08/2024 dall'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Padova a favore del sede in

to della presente

relazione ed avente ad oggetto gli immobili di cui alla procedura.

Servitù ENEL trascritta

Dalla lettura dell'atto di provenienza degli immobili di cui alla presente relazione si evidenzia che all'art 2 viene scritto "si richiamano le servitù a carico di parte dell'area di pertinenza del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto a favore dell'ENEL e meglio indicate nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Umberto Menegatti di Padova il 14/01/1983 rep. n. 29228 trascritto a Padova il 14/02/1983 ai nn. 2857/2360".

Mi sono recata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ed ho potuto vedere la nota di trascrizione di cui sopra di cui si riporta nel seguito un estratto:

Trascrizione del 14/02/1983 Registro Particolare 2360 Registro Generale 2857 atto in cui viene venduto a ENEL con sede in Roma (dall'allora proprietario), terreno con sovrastante locale al piano terra in Montegrotto Terme (PD) confinante con ragioni dei venditori (cortile comune) da ogni lato descritto al Catasto Terreni (a seguito di frazionamento mod. 51 approvato il 13/01/1983 con n. 3135) come foglio 7 mappale 955/b (ora 998) di mq 18 e censito al Catasto Fabbricati con scheda registrata al n 14666, per montare cabina elettrica di trasformazione (avente dimensioni interne 2.75 m x 5.8 m h 2.80 m).

Viene specificato che l'accesso alla cabina avverrà con ogni mezzo e senza limitazione di orario muovendo da via Dante Alighieri attraverso i terreni mappali nn. 955 e 956. Viene realizzato anche a circa m 1,20 di profondità cunicolo per sottoservizi, dalla cabina verso la pubblica via Dante Alighieri, insistente su terreno mappale 956.

Nell'estratto di mappa al Catasto Terreni di cui all'allegato 02 dell'elaborato peritale di vede indicato oltre al terreno di pertinenza del fabbricato condominiale n 955, anche il terreno n 998 di cui alla cabina elettrica di trasformazione oggetto della presente nota di trascrizione. L'allora mappale n 956 ora soppresso è stato unito al n 955 (si veda la stampa allegata alla presente della visura storica analitica della particella n 956 e della particella n 998 di ENEL).

La servitù di passaggio dei sotto servizi interessa il lato nord-est, dalla cabina verso via Dante Alighieri, in direzione parallela alla direzione del confine del lotto con altri, della attuale particella n 955.

Della servitù non viene specificato l'estensione in pianta e la distanza dall'attuale confine.

Spese condominiali

Si allega alla presente la corrispondenza avuta con l'Amministratore del Condominio circa le spese di gestione da cui si possono analizzare i rendiconti a consuntivo della gestione per l'anno 2024 e l'importo della gestione in corso (2025); l'insoluto mi viene comunicato, per l'unità abitativa oggetto della presente procedura, essere pari a euro 6.334,85 (appunto per l'ultimo biennio).

Invio copia elaborato tecnico alle parti

L'elaborato tecnico da me prodotto è stato trasmesso alla signora _____ in data 06/06 scorso e in data 14/07 mi è giunta comunicazione che il fascicolo non è stato ritirato "per compiuta giacenza" ed è tornato al mittente.

Si veda l'allegata ricevuta.

Infine in data 12/08 scorso ho provveduto a notificare l'elaborato peritale anche alle intervenute _____ vista della trasmissione allegata alla presente a mezzo posta elettronica certificata al legale Avv. _____

Ritenendo di avere risposto alle richieste a chiarimenti poste dal Giudice,
in fede
il tecnico
dott. Ing. Silvia Castiello

Padova, 08/09/2025

ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Visura storica al Catasto Terreni della particella FG 7 P. 956
- All. N° 2 – Visura storica al Catasto Terreni della particella FG 7 P. 998
- All. N° 3 – Corrispondenza per spese condominiali
- All. N° 4 – Ricevuta invio eseguita e ritorno al mittente per compiuta giacenza
- All. N° 5 – Trasmissione alle intervenute con ricevute invio.