

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione N° 164/2025 R.G. Es. Imm.

promossa da: "CONDOMINIO VERONESI"

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Alessandra Pasqualetto**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 164/2025 - promossa da "CONDOMINIO VERONESI" rappresentato dall'amministratore *pro tempore* F.G.M. Group s.n.c. di Liverani Guido e Parigi Francesca, difesa per giusta procura a margine del ricorso per decreto ingiuntivo, dall'Avvocato Giuseppe Zangan del Foro di Padova con studio in Padova, Galleria Trieste n.5, fax: 049/8252912, mail PEC: giuseppe.zangan@ordineavvocati Padova.it; Contro

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, con decreto di fissazione di Udienza del 04/09/2025 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 05/09/2025 accettava l'incarico mediante l'invio telematico in cancelleria del Verbale di Giuramento. In data 01/10/2025 ore 09.00, congiuntamente al Custode giudiziario nominato avv, Francesca Salvador, 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 Alessandra Pasqualetto, che il data 07 gennaio 2026 ha fissato l'udienza il:

PROSSIMA UDIENZA: 04 marzo 2026 ore 10.20



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'unità residenziale appartamento al piano primo, con un'autorimessa al piano seminterrato; identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 21, particella n. 3254, subalterni n 3 -appartamento e 9 -autorimessa; facente parte del fabbricato denominato Condominio Veronese, composto da 5 unità residenziali ai piani primo secondo e terzo e attività commerciali-direzionali al piano terra, e le autorimesse al piano seminterrato, ubicato in via Papa Giovanni XXIII, n.6, int. 1, nel comune di Monselice (PD). L'edificio sorge a ridosso zona centrale di Monselice, nelle vicinanze del Municipio, e del Duomo; sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità. Il fabbricato, si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, la copertura è a falde inclinate, è stato costruito nel 1968, con agibilità rilasciata nel 1970. L'edificio si presenta con la struttura portante verticale costituita dai muri perimetrali con setti 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. Le scale condominiali a servizio dei piani e delle autorimesse, sono rivestite in marmo bianco come pure l'androne di ingresso, il portoncino di accesso al vano scale è in alluminio anodizzato. È presente l'ascensore.

SUB. 3 - L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 3, si sviluppa al piano primo con affaccio lato Ovest - Nord - Est, è composto da ingresso, cucina,-pranzo, corridoio, tre camere, due bagni, un ripostiglio e una loggia. I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per la cucina e i bagni, in marmo per il salotto e il corridoio, in



moquette per le camere. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. Il portoncino di ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice con tapparelle, le porte interne in legno tamburato impiallacciato.

SUB. 9 – Autorimessa, identificata con il subalterno n. 9. Presenta pavimento in piastrelle di gres, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura, è presente apertura basculante in lamiera. 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 posizionato nel corridoio. L'unità si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. L'alloggio risulta non abitato da diversi anni. Sono presenti cospicue infiltrazioni sicuramente perdite delle tubazioni dei bagni dal piano superiore che hanno coinvolto in maniera importante i soffitti dei bagni e parte del corridoio. In una camera risulta presente un foro nella muratura con caduta dell'intonaco, causato da lavori eseguiti nell'unità confinante. Le finiture e gli impianti sono in correlazione con l'epoca di costruzione, ad esclusione della caldaia che è stata installata in corridoio.

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

a) Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di Monselice (F382) (PD), Foglio n. 21, Particella n. 3254, Subalterno n. 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 149,00 m², Rendita € 921,88;
- N.C.E.U.: Comune di Monselice (F382) (PD), Foglio n. 21, Particella n. 3254, Subalterno n. 9, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 13 m², Superficie catastale totale 13,00 m², Rendita € 40,28;
- N.C.E.U.: Comune di Monselice (F382) (PD), Foglio n. 21, Particella n. 3254, ENTE URBANO, Superficie 640,00 m²;

DITTA:

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;



- [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$.

I beni sono pervenuti con giusto atto:

- in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio di Sante di Monselice del 14/02/2002 – Rep. n. 80.946 – Registrato e trascritto a Este il 20/02/2002 al n. 986/738; i [REDACTED] vendevano complessivamente la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà alla ditta esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

Si evidenzia che la Denuncia di Successione risulta trascritta successivamente all'atto di compravendita (data 25/06/2002), tuttavia risulta presentata precedentemente allo stesso atto (data 17/12/2001).

L'appartamento posto al piano primo, identificato al subalterno n. 3 confina:

NORD: affaccio su cortile comune;

OVEST e EST: affaccio su cortile comune e vano scala condominiale;

SUD: affaccio su cortile comune, vano scala condominiale e appartamento altra proprietà.

L'autorimessa identificata al subalterno n. 9 confina:

NORD, OVEST e SUD: autorimessa altra proprietà;

SUD: spazio di manovra comune.

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento del 08/05/2025 notificato in data 23/06/2025 all'esecutato [REDACTED] e in data 04/06/2025 all'esecutato [REDACTED] e all'istanza di vendita del 11/07/2025. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastati, ma non regolarmente rappresentati.
- c)** I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano NON OCCUPATI.
- d)** Non sono presenti formalità, vincoli e/o oneri di nessun genere.
- e)** Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI



Ipoteca amministrativa iscritta a Padova in data 06 settembre 2023 al n. 4995/581.

In forza dell'atto emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 01/09/2023 n. 4914/7723, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro la ditta esecutata [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in riferimento al subalterno n. 3.

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 04 aprile 2024 al n. 1846/207.

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Padova in data 05/10/2021 n. 2202/2021, per complessivi Euro 6.000,00, a favore di CONDOMINIO VERONESE, contro la ditta esecutata [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 09 luglio 2024 al n. 3759/445.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Giorgio Di Sante del 14/02/2002 Rep. n. 80.948, per complessivi Euro 258.228,44 a garanzia di un capitale di Euro 129.114,22, a favore di BANCA CARIGE S.P.A., contro la ditta esecutata Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà. Si evidenzia che tale ipoteca è stata re-iscritta, l'originale è stata iscritta a Padova in data 20 febbraio 2002 ai n.ri 989/164.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Este in data 10 luglio 2025 al n. 3993/2907.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 09 giugno 2025 n. 3576/2025, a favore CONDOMINIO VERONESE, contro la ditta esecutata [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Giuseppe PONZI in data 16 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 14 gennaio 2026.

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



- Autorizzazione per costruzioni edilizie rilasciata in data 23/08/1968;
- Autorizzazione per abitabilità o agibilità rilasciata il 07/04/1970;
- Concessione Edilizia a Sanatoria 5484/86 n. 1154/2/C ai sensi della L.S. 47/85.

Il bene non è conforme agli atti, in particolare si sono rilevate modifiche interne con spostamento dei muri divisorii per l'unità in esecuzione. Si riscontrano inoltre delle modifiche prospettiche relative al fabbricato.

- 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.
- i)** Relativamente alle spese condominiale, come da comunicazione da parte dell'amministratore, nella gestione 2023 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 1.130,08 non saldato. Per la gestione 2024 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 708,50 non saldato. Per la gestione 2025 risulta un importo a preventivo a carico dell'esecutato di € 1.425,50. Oltre ai debiti degli anni precedenti
Si invita a leggere l'allegato delle spese comunicato dall'amministratore

CALCOLO VALORE DELLE UNITA'

Tenuti presenti tutte quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore, appurati i prezzi medi correnti di mercato per beni similari 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 primo	Mq.	149,25	x	1,00	slv	149,25
Loggia	Mq.	6,20	x	0,30	slv	1,86
Autorimessa	Mq.	12,50	x	0,50	slv	6,25
Totale	Mq.	167,95				157,36

Valore di stima del bene



Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio:

Mq. 157.36 x € /mq. 1.250,00= **Euro 196.700,00**

Indice riduzione per vetustà e scarsa manutenzione 0.18:

€ 196.700,00 - € 35.406,00 = € 161.294,00

Riduzione per spese di regolarizzazione difformità catastali e amministrative:

€ 161.294,00 - € 10.000,00 = € 151.294,00

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%)

€ 151.294,00 - € 22.694,10 = € 128.600,00

€ 128.600,00 (centocinquantamilacinquecentotrentacinquevirgolaottantottoeuro).

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 vetro semplice, con chiusure esterne con scuri in pvc. É presente un generatore di calore del tipo a 4 stelle. Il sistema di distribuzione è 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. 15 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 22 gennaio 2026

Architetta Andrea Bronzato
BRONZATO
n° 1306
P.D.M. E. ARCHITETTI PROV. PADOVA

