

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: Nr. 233/25

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESPERTO: Ing. Leonardo VINANTE

A seguito della procedura in epigrafe, in data 12-11-2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

S	Pag.01- <i>Rapporto Introduttivo</i>
O	Pag.02- <i>RELAZIONE</i>
M	Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto
M	Pag.05- Elementi identificativi catastali
A	Pag.06- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati</i> : Provenienza – Proprietà
R	Pag.07- Diritti – Vincoli – Oneri
I	Pag.07- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> :
O	Pag.08- Stima degli immobili
	Pag.09- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del

Comune di Maserà di Padova, l'Esperto, sentito il Custode nominato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 02-02-2026 alle ore 15.30 (presente [REDACTED] e successivamente l' 11-02-2026 alle ore 16.45 (presenti il Custode Dott.ssa Anna Paccagnella, [REDACTED] e [REDACTED]). In tali occasioni lo scrivente ispezionava gli immobili soggetti a pignoramento ed invitava i presenti a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **un appartamento con garage**, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'edificio è sito nel Comune di Maserà di Padova (PD), al civico 2 di Via Don Luigi Sturzo.

L'immobile, denominato Condominio Aurora, ubicato a NordOvest ed ai confini del centro abitato, ad Ovest della principale Via Conselvana ed a Nord della Via Bolzani, a circa mezzo km dal Municipio, ha accesso pedonale e carraio diretto da Via Don Luigi Sturzo.

Composizione

L'unità abitativa ed il garage si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne di progetto e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.Semint. (Sl=12,49; h=2,20): Garage;

P.Semint. (Sl=7,92; h=2,20): Cantina;

P.2° (Sl=74,75; h=2,70): Ingresso, Cucina, W.C., Soggiorno, Disbrigo, Bagno, N.
2 Camere;

P.2° (Sl=11,16): N. 2 Poggioli.

Finiture-Impianti

Finiture interne-Impianti Unità: portoncino ingresso in legno, porte in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno-vetrocamera, pavimento piastrellato - legno nelle Camere, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato - piastrellate le pareti angolo SudEst in Cucina, Bagno e W.C. piastrellati a soffitto; impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa e caldaia in Poggiolo Sud, impianto elettrico ed impianto idrico esistenti; non è in essere l'utenza gas. Cantina con pavimento piastrellato, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, finestra in alluminio-vetro, porta interna in acciaio zincato; impianto elettrico esistente. Garage con pavimento piastrellato, pareti e soffitti con intonaco finito a civile e tinteggiato, porta interna in acciaio zincato; impianto elettrico esistente. Per quanto si è potuto constatare, vista la massa di materiale vario contenuta disordinatamente all'interno di quasi tutti i locali, le condizioni di manutenzione risultano scarse, con l'impianto di riscaldamento non funzionante e un rubinetto in Bagno privo di chiusura completa; i locali appaiono comunque asciutti e privi di umidità, con ragnatele diffuse.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente buone.

Non è presente l'ascensore.

Finiture esterne: copertura in tegole, lattoneria metallica, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in plastica ai fori, poggioli piastrellati con parapetti in

acciaio zincato e pannelli in c.a., portoncino ingresso condominiale in alluminio-vetro, portoni Garage basculanti in acciaio verniciato, area esterna in parte pavimentata con quadroni in ghiaino lavato - in parte pavimentata con Cls. tirato a staggia - in parte tenuta a giardino con arbusti e piante di medio fusto, recinzione interna con rete metallica su muretto in Cls., recinzione fronte-strada in acciaio zincato su muretto in Cls., cancello pedonale ad un'anta in acciaio zincato, cancello carraio a due ante in acciaio zincato. Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione, con il portone basculante del garage che necessita di manutenzione per la piena funzionalità.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

L'Appartamento e Cantina esegutati (Sub. 12) risultano occupati da [REDACTED]
Il Garage esegutato (Sub. 21 - propr. [REDACTED]) *risulta erroneamente occupato da [REDACTED] (condomino) che, in realtà, è proprietario dell'adiacente Garage* (Sub. 22) *a Nord, occupato invece erroneamente dall'[REDACTED] [REDACTED] come constatato anche dalla Custode in sede di sopralluogo.*

Si segnala che il Garage erroneamente occupato [REDACTED] viene attualmente utilizzato per il ricovero di una massa notevole di materiali ed attrezzature varie.

Destinazione Urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O. B-20b Residenziale di completamento edilizio.*

Regolarità edilizia

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di Maserà di Padova, l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura sono stati oggetto di:

- Concessione Edilizia N. 91/84 del 01-02-1985,
- * Concessione in Variante N. 91/84A del 30-05-1986,
- * Permesso di Abitabilità N. 91/84 del 04-07-1986.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di materiale vario diffusamente distribuito nei locali, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, con piccole difformità dimensionali interne che non costituiscono violazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 integrato con la L. 105/2024 art. 34-bis "Tolleranze costruttive".

Si segnala inoltre che l'apertura sul muro di confine con l'appartamento ad Ovest non è esistente.

Per regolarizzare tali difformità può comunque essere presentata adeguata pratica edilizia correttiva, seguita da nuova Attestazione di Agibilità.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati: Comune Maserà di Padova,

Intestato: [REDACTED] - 1/1 Proprietà,

Unità Immobiliari: Fg. **3**, Partic. **450**, Via Don Luigi Sturzo 2,

- Sub. **12**, Cat. **A/2**, Cl. **2**, Cons. **5,5** v., R.C. 582,31 , P.S1-2 ,

- Sub. **21**, Cat. **C/6**, Cl. **2**, Cons. **11** mq, R.C. 31,81 , P.S1 .

N.B.: A seguito della regolarizzazione delle difformità riscontrate, dovranno essere aggiornate anche le relative planimetrie catastali.

Catasto Terreni : Comune Maserà di Padova,

Fg. 3, Partic. 450, Sup. 1165 mq, Qual. Ente Urbano.

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per l'aggiornamento delle planimetrie, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- Appartamento P.2°: Nord-Est- Scoperto condominiale; Sud- Appar.to Sub. 11;
- Cantina P.S1: Est- Corridoio comune; Sud- Cantina Sub. 13; Ovest- Scoperto condominiale;
- Garage P.S1: Ovest – Corridoio comune.; Nord- Garage Sub. 22; Est- Scoperto condominiale;
- Terreno: Ovest-Nord- Via Don L. Sturzo; Est- Partic. NCT 508-509.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla certificazione notarile del Notaio V. Calderini, agli atti, integrata dallo scrivente, al 30-01-2026 si ricava la seguente situazione presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. di Padova - Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Compravendita** del 17-01-1992, Atto Notaio F. Crivellari di Padova Rep.

64869, **trascritto** a Padova il 14-02-1992 ai nn. 5291/4033,

i beni in oggetto passavano da [REDACTED] a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Non sono stati rilevati passaggi ulteriori.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni.

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Dalla documentazione inviata allo scrivente dall'amministratore di condominio [REDACTED], a

carico del soggetto esecutato risulta la seguente situazione:

- Spese condominiali Eserc. 2024/25 e 2025/26 (non pagate): € 808,25 e 890,86;
- Spese condominiali Esercizio 2026/27: non pervenute;
- Spese straordinarie deliberate esercizio 2025/26 (non pagate): **188,08 €**;
- Situazione debitoria attuale degli ultimi due esercizi: **1.887,19 €**.

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

Diritto venduto:

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto ed è stato saggiato il mercato immobiliare della zona.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento degli immobili della procedura.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **1.800,00** per *regolarizzare lo stato dei luoghi, attestare nuova agibilità dell'immobile e aggiornare le planimetrie catastali*, comprensivo di spese ed oneri relativi,
- la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato dell'immobile,

per l'estensione delle parti comuni, per le superfici indicate, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorda

- Appartamento (h=2,70) P.2°	mq	74,75
- Poggioli P.2° mq 11,16 x 0,25 =	mq	2,79
- Cantina P.S1 (h=2,20) mq 7,92 x 0,50 =	mq	3,96
- Garage P.S1 (h=2,20) P.T mq 12,49 x 0,50 =	mq	6,24
Superficie lorda commerciale =	mq	87,74

Ne consegue pertanto la seguente stima:

€/mq 1.000,00 x 87,74 mq =	€	87.740,00
- Costo forfettario relativo alle difformità riscontrate	- €	1.800,00
- Minor valore per spese condom. non pagate Es. 24/25-25/26 -	€	1.887,19
VALORE DI MERCATO Lotto	€	84.052,81
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	12.607,92
TOTALE VALORE Lotto (arrotond.)	€	71.400,00
VALORE DIRITTO VENDUTO Quota 1/1 Lotto	€	71.400,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nella Certificazione notarile del Notaio V. Calderini, agli atti, integrata dallo scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 30-01-2026 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 31-10-2006 ai nn. 59285/15448, in virtù di Mutuo fondiario del 27-10-2006 Rep. 252255/30883 Notaio F. Crivellari di Padova, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED], debitore non datore [REDACTED]; *non colpisce altri beni.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 07-06-2004, nn. 25796/15486, in virtù di Atto Giudiziario Tribunale PD del 10-05-2004 Rep. 1938, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED] *non colpisce altri beni.*

- **Pignoramento** del 19-09-2025, nn. 35741/24949, in virtù di Atto Uffic. Giudiz. Tribunale PD del 13-08-2025 Rep. 5845, a favore di [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED]; *non colpisce altri beni.*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova

L'Esperto: Ing. Leonardo Vinante



Leonardo Vinante
18/02/2026 10:34:28 UTC+0100

Allegati:

- 1** - *Documentazione fotografica*: n. 8 foto;
- 2** - Copia Quesito;
- 3** - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Fg. 3, Partic. 450) e NCEU (Fg. 3, Partic. 450/12-21), Elenco Sub. e Elaborato planimetrico, Planimetrie (Fg. 3, Partic. 450/12-21);
- 4** - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C.E. 91/84 + Estratto da Tav. 3 “Sezione”, C.E. in Variante 91/84A + Estratto da Tav. 1 “Planimetria” – Tav. ... “Piante P. Semint. e P.2° ”, Permesso di Abitabilità 91/84;
- 5** - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezioni () fino al 30-01-2026 all’Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Nota di Trascrizione (Pignoramento) del 07-06-2004 nn. 25796/15486, Nota di Trascrizione (Compravendita altro bene) del 6-5-2005 nn. 20707/11485, Atto di Compravendita del 17-1-1992; N. 2 Prospetti spese condom. esercizi 24/25 – 25/26 e Prospetto spese straordinarie esercizio 25/26 Mail da del 2-2-2026.