

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare **N° 127/2024**

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 127/2024 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni - promossa da rappresentata e difesa per procura generale alle liti del 23.11.2017 (Rep. N. 70.973/24.415) Notaio Pennazzi Catalani di Velletri, dall' Avvocato

Contro

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto del 23/05/2024 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 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data venerdì 27/11/2024 ore 09.00, dopo vari spostamenti di data ho eseguito il sopralluogo con esito positivo, alla presenza della signora comproprietaria e residente, occupante l'immobile con i due figli minori.

PROSSIMA UDIENZA: 19/02/2025 ore 09,40

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 interrato; ubicato in viale Europa n. 8, int. 12, nel comune di Borgoriccio (PD), identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 15, particella n. 1276, subalterni n.ri 33 appartamento e 63 autorimessa.

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di n. 20 unità residenziali.

L'edificio sorge in zona centrale di Borgoriccio, nelle vicinanze del Municipio, dove sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano interrato, la copertura è a falde inclinate, è stato costruito nel 2002, con agibilità richiesta nel 2004,

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 per i piani fuori terra, mentre il solaio del piano interrato è in predalles. 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, 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 sono rivestite in piastrelle di gres e il portoncino di accesso è in legno con vetrocamera.

SUB. 33 - L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 33, si sviluppa al piano primo con affaccio lato Ovest, è composto da ingresso, cucina-pranzo, due camere, un bagno, un ripostiglio e una loggia. I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per la zona giorno, come pure per il bagno e rivestimenti, mentre per le camere sono in listelli di legno. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno

con vetrocamera con scuri in legno, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in legno blindato.

SUB. 63 – Autorimessa, identificata con il subalterno n. 63. Presenta pavimento in cemento lisciato quarzato, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura ed 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 locale cottura. Si rileva la presenza di un impianto di raffrescamento.

L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le finiture e gli impianti sono in correlazione con l'epoca di costruzione.

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 identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Borgoricco (PD), Foglio n. 15, Particella n. 1276, Subalterno n. 33, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq. 94,00 mq, Rendita € 336,99;
- N.C.E.U.: Comune di Borgoricco (PD), Foglio n. 15, Particella n. 1276, Subalterno n. 63, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 mq, Superficie catastale totale mq. 24,00 mq, Rendita € 38,63;
- N.C.T.: Comune di Borgoricco (PD), Foglio n. 15, Particella n. 1276, ENTE URBANO, Superficie mq. 2625.

DITTA:

- proprietario 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 Francesco Crivellari del 02/12/2005
– Rep. n. 248385 e Racc. n. 29264 – Registrato a Padova il 06/12/2005 al n. 31312; la

ditta
esecutata.

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

L'appartamento posto al piano primo, identificato al subalterno n. 33 confina:

NORD: appartamento altra proprietà (subalterno n. 32);

OVEST: affaccio su cortile comune (subalterno n. 3).

SUD: appartamento altra proprietà (subalterno n. 34);

EST: vano scala comune (subalterno n. 8);

L'autorimessa identificata al subalterno n. 63 confina:

NORD, OVEST ed EST: spazio di manovra comune (subalterno n. 7);

SUD: autorimessa altra proprietà (subalterno n. 62).

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 20/03/2024 all'esecutato Sig. _____ in data 22/03/2024 all'esecutata Sig.ra _____ e all'istanza di vendita del 03/05/2024. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastrati e rappresentati.
- c)** I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata e risultano occupati dalla ditta esecutata con la relativa famiglia e da n. 2 figli minorenni.
- 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 06 dicembre 2005 al n. 15851.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Francesco Crivellari del 02/12/2005 Rep. n. 248386/29265, per complessivi Euro 304.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 152.000,00, 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 24 aprile 2024 al n. 11042.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 26 marzo 2024 n. 1858, a favore di contro la ditta eseguita Sig. 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 Niccolò TIECCO in data 02 maggio 2024.

f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Borgoricco e nello specifico risultano i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 94/02 Prot. n. 11323 rilasciato in data 06/02/2003;
- D.I.A. prot.n. 10230 presentata in data 29/07/2004;
- Richiesta di Abitabilità prot. n. 15036 presentata in data 23/11/2004.

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 non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare.

i) Relativamente alle spese condominiale, nella gestione 2022/23 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 779,58 non saldato. Per la gestione 2023/24 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 558,09 non saldato. Per la gestione 2024/25 (gestione fino al 31/3/2025) risulta un importo a preventivo a carico dell'esecutato ad oggi non saldato di € 687,69. Risulta inoltre un debito a carico dell'esecutato derivanti dagli anni precedenti all'esercizio 2022 di €. 6.809,00.

Si invita a leggere l'allegato dettaglio 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 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 primo	Mq.	82,90	x	1,00	slv	82,90
Loggia	Mq.	37,50	x	0,30	slv	11,25
Autorimessa	Mq.	24,30	x	0,50	slv	12,15
Totale	Mq.	144,70				106,30

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 106,30 x € /mq. 1.250,00= **Euro 132.875,00---**

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%)

€ 112.943,75 (centododicimilanovecentoquarantatreeurovirgolasettantacinque).

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 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. 8 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 14 gennaio 2025

Architetto Andrea Bronzato



ALLEGATI:

- 1)** Planimetria catastale Foglio n. 15, Mappale n. 1276, Subalterno n. 33;
- 2)** Planimetria catastale Foglio n. 15, Mappale n. 1276, Subalterno n. 63;
- 3)** Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Foglio n. 15, Mappale n. 1276;
- 4)** Visure catastali aggiornate N.C.E.U.;
- 5)** Estratto di mappa N.C.T. Comune di Borgoricco, Foglio 15, Mappale n. 1276;
- 6)** Nota trascrizione atto pignoramento;
- 7)** Richiesta di abitabilità;
- 8)** Dettaglio spese condominiali;
- 9)** Documentazione fotografica composta di n. 10 foto;
- 10)** Avviso Raccomandata relativa alla consegna della copia integrale della perizia alla parte esecutata.

Padova, lì 14 gennaio 2025

Architetto Andrea Bronzato

