TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 166/2021

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Rossi

* * * * * * * * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nella procedura di espropriazione immobiliare **promossa** da [redacted], rappresentata da [redacted] con procura alle liti a [redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] in forza della procura presente in calce all'atto di precetto e con elezione di all'indirizzo PEC [redacted] **contro** [redacted] l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. [redacted], nel decreto di fissazione di udienza del 28/06/2021 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 07/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

* * * * * * * * * * *

PROSSIMA UDIENZA: 11/01/2022, ore 09:30

* * * * * * * * * * *

La presente relazione segue puntualmente l'indice del quesito formulato dal G.E. che non è stato riportato per semplificarne la lettura.

Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A) La documentazione presente agli atti risulta completa.

In data venerdì 01 ottobre 2021 è stato fissato il primo sopralluogo con esito negativo. Successivamente il sopralluogo è avvenuto martedì 02 novembre alla presenza del locatario con la relativa famiglia.

La presente procedura espropriativa prende in esame un'unità residenziale inserita in un edificio plurifamiliare, ubicato in via Angelo Velo n. 2 nel Comune di Fontaniva, identificata con il subalterno n. 32 e un'autorimessa identificata con il subalterno n. 5.

Il fabbricato, da elaborato planimetrico catastale, è composto da un totale di n. 15 unità abitative distribuite su tre piani con le autorimesse al piano interrato. L'edificio sorge nella parte ovest del Comune di Fontaniva, in zona completamente urbanizzata e sufficientemente servita dai servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è stato costruito nell'anno 2001 e dichiarato agibile nel 2003; presenta struttura portante verticale in pilastri e setti di calcestruzzo armato. La struttura orizzontale, solai, dall'analisi visiva, risulterebbe essere in solaio tipo predalles in calcestruzzo armato e polistirolo per l'impalcato tra il piano interrato e terra, in laterocemento con travetti armati e pignatte in laterizio con cappa collaborante in calcestruzzo armato per i solai tra gli altri piani. Le murature esterne sono in blocchi forati di laterizio intonacati e i divisori interni sono in laterizio forato intonacato. Il tetto risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole di cemento, le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

L'appartamento, subalterno n. 32, si sviluppa al piano secondo è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera da letto, uno studio, un bagno, un w.c., un disimpegno e due poggioli.

Il pavimento per la zona giorno e i bagni è in piastrelle di ceramica, mentre per le camere da letto è in listoni di legno. I muri presentano finitura ad intonaco civile e pittura, l'angolo cottura e i bagni presentano rivestimento in piastrelle in monocottura di ceramica. I

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53

serramenti interni (porte) sono in legno; quelli esterni sono in legno e doppio vetro con tapparelle in pvc.

Per l'autorimessa, è presente basculante in lega di ferro, pavimentazione in cemento lisciato, muratura in pannelli di c.a. idrocolorati.

Sono presenti tutti i normali impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico a metano con radiatori condizionamento e allarme, e rete fognaria di scarico).

Nel suo insieme le unità pignorate come l'intero edificio, risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

a) Si evidenzia che a seguito di modifica identificativo catastale consistente in "Cancellazione sezione n. 61/2015" del 09/07/2015 le unità censite alla Sezione Urbana A, Foglio 8, Mappale 965, sono state variate in Foglio 8, Mappale 965. Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di Fontaniva, Foglio 8, Mappale 965, Subalterno 32, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita € 348,61;
- N.C.E.U.: Comune di Fontaniva, Foglio 8, Mappale 965, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, Rendita € 51,03;
- N.C.E.U.: Comune di Fontaniva, Foglio 8, Mappale 965, Subalterno 1, Categoria B.C.N.C.. Cortile-Ingresso-Vano scala-Ascensore comune a tutti i sub.;
- N.C.E.U.: Comune di Fontaniva, Foglio 8, Mappale 965, Subalterno 2, Categoria B.C.N.C.. Scivolo-Spazio di manovra comune ai sub. da 3 al 17;
- N.C.T.: Comune di Fontaniva, Foglio 8, Mappale 965, ENTE URBANO, Superficie mq. 1.440, sedime e cortile fabbricato

DITTA:

- [redacted] proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- [redacted] proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

I beni sono pervenuti con giusti atti:

Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 29/09/2005 – Rep. n. 83964 e Racc. n. 27785 – Trascritto a Padova il 05/10/2005 ai n.n 47374/25370, la società [redacted] con sede a Cittadella (PD) C.F./P.IVA [redacted] vendeva le unità al [redacted]

L'appartamento, identificata al subalterno n. 32, confina:

NORD: appartamento sub. n. 28 (altra ditta) e vano scala comune sub. n. 1;

OVEST:

SUD:

EST: appartamento sub. n. 31 (altra ditta).

L'autorimessa, identificata al subalterno n. 5, confina:

NORD: contro-terra;

OVEST: autorimessa sub. 4 (altra ditta);

SUD: area manovra comune sub. n. 2;

EST: vano scala comune sub. 1.

b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 22/04/2021 e all'istanza di vendita del 21/05/2021. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni corrispondono, ad oggi, ai dati catastali, e risultano regolarmente accatastati e rappresentati.

c) I beni sono in possesso dell'attuale proprietario e risultano occupati come da regolare Contratto di Affitto registrato a Cittadella nel 2011 – serie 3T – n. 27 a favore della ditta [redacted] e prorogato fino al [redacted].

d) Non sono presenti formalità, vicoli e/o oneri, neanche di natura condominiale che rimangono a carico dell'acquirente.

e) Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 05 ottobre 2005 ai nn. 47375/12902.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009
Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53

In forza di mutuo a rogito del Notaio [redacted] del 29 settembre 2005 Rep. n. 83965 e Racc. n. 27786 per complessivi Euro 140.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 280.000,00, a favore di [redacted], contro [redacted] entrambi per la quota di ½ del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova il 14 maggio 2021 ai n.n. 20515/13406.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 22 aprile 2021 n. 1581, a favore di [redacted], contro [redacted] entrambi per la quota di ½ del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio [redacted] in data 27 maggio 2021 e l'ispezione telematica effettuata in data 02 novembre 2021, che si allega alla presente Relazione.

f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Fontaniva:

- Concessione Edilizia n. 31/2000 prot. n. 2289/2000, rilasciato in data 04/01/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 29/03 prot. n. 4895 presentata in data 17/04/2003;
- Certificato di Agibilità n. 16066/2003 rilasciato in data 18/12/2003.

g) I beni non sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei.

h) Non sono presenti opere da sanare.

i) Le unità sono inserite in un edificio condominiale, ma non costituito in condomino. Relativamente alle spese annue fisse di gestione e di manutenzione ordinaria vengono gestite autonomamente, con una ripartizione ad unità abitativa. Da quanto indicato dall'esecutato, le stesso sono annualmente stimate in circa € 400,00.

Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 ed assunte informazioni sul luogo. Il sottoscritto ritiene di applicare il più probabile valore medio di mercato alla superficie lorda vendibile (s.l.v.).

Destinazione		*Sup.*		*Coeff.*		*S.l.v.*
Appartamento	Mq.	67,70	x	0,10	slv	67,70
Poggioli	Mq.	14,00	x	0,30	slv	4,20
Autorimessa	Mq,	20,00	X	0,50	slv	10,00
Totale					slv	81,90

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 81,90 x € /mq. 1.300,00= **Euro 106.470,00**---

Il valore del lotto è determinato dal valore del bene meno la riduzione in percentuale "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*" (15%)

€ 90.499,50 (novantamilaquattrocentonovantanoveeurovirgolacinquanta).

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio dello spessore di cm 30 intervallati da pilastri in calcestruzzo armato. 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 e posata la pavimentazione. I serramenti sono con telaio in legno e doppio vetro, con chiusure esterne in tapparelle di PVC. É presente un generatore di calore del tipo a 3 stelle con camera stagna. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in alluminio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 16 novembre 2021

Architetto Andrea Bronzato

Firmato Da: ANDREA BRONZATO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1617e53

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009