

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione Immobiliare N° 141/2023

promossa da: "

contro: "

Giudice dell'esecuzione **Dott.sa PAOLA ROSSI**
RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione Immobiliare R.G. EI n. 141/2023 - dott.sa Paola Rossi - promossa da " , in persona del
Presidente di Consiglio e Amministrazione legale rappresentate rappresentata
e difesa dall' avvocato con giusta procura rilasciata con atto del Notaio
del 28/09/2017 Rep. n. e domiciliato presso il suo studio in
; email-pec: ; contro "
e " ; l'Il.mo Sig. Giudice
dell'esecuzione, dott.sa Paola Rossi, con decreto del 24/05/2023 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 01/06/2023 accettava
l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data venerdì 21
giugno 2023 ore 17 alla presenza della dott.ssa Chiara Bacco, Custode giudiziale nominato
dal G.E. si è eseguito il primo sopralluogo. L'accesso non è stato eseguito in quanto i locali
erano chiusi e come da informazioni raccolte in loco disabitati. Successivamente il giorno 31
ottobre a seguito di autorizzazione del G.E. si è eseguito l'accesso forzoso organizzato dalla
dott.ssa Chiara Bacco, Custode giudiziale con la presenza delle forze dell'ordine.

PROSSIMA UDIENZA: 20/02/2024 ore 10.00

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 secondo, con ripostiglio al piano terzo-terrazza e un'autorimessa al piano terra; ubicato in via Claudiana n. 2-3 nel comune di Montegrotto Terme (PD), identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 7, particella n. 358, subalterni n.ri 5 e 8.

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di n. 2 unità commerciali e di n. 4 unità residenziali.

L'edificio sorge in zona centrale di Montegrotto Terme, dietro il Duomo, dove sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su tre piani fuori terra, la copertura è a terrazza praticabile; è stato costruito nel 1963, con agibilità nel 1964, mentre le autorimesse sono state realizzate successivamente. 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, rivestito con piastrelle di ceramica. Il tetto risulta essere piano e praticabile. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Le scale condominiali sono rivestite in marmo e il portoncino di accesso è in alluminio.

Lungo via Claudiana, dal lato ovest del fabbricato, è situato il cancello pedonale e il cancello carralo. Il Lotto è recintato con muretto e rete metallica.

SUB.5 - L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 5, si sviluppa al piano secondo con affaccio lato Nord-Ovest e Sud-Ovest, è composto da Ingresso, cucina-pranzo, studiolo (catastalmente identificato come cucina), due camere, un bagno e due poggiali. I

pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per tutto l'appartamento, come pure per il bagno e rivestimenti. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in legno.

Il sub. n. 5 include anche il vano lavanderia, posto al piano terzo con accesso dalla terrazza comune; ha pavimento in piastrelle, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura, la porta di accesso è in lamiera e il piccolo serramento è in ghisa.

SUB. 8 – Autorimessa, identificata con il subalterno n. 8. Presenta pavimento in cemento, 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 studiolo (catastalmente identificato come cucina). Si rileva la presenza di un impianto di raffrescamento.

L'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Le finiture e gli impianti sono in correlazione con l'epoca di costruzione. Si rileva che il bagno ha finiture e sanitari recenti.

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

a) Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio n. 7, Particella n. 358, Subalterno n. 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq. 88,00 mq, Rendita € 581,01;
- N.C.E.U.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio n. 7, Particella n. 358, Subalterno n. 8, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale mq. 13,00 mq, Rendita € 32,23;

- N.C.T.: Comune di Montegrotto Terme (PD), Foglio n. 7, Particella n. 358, ENTE URBANO, Superficie mq. 497.

DITTA:

- _____, C.F. _____ proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;
- _____, C.F.: _____ proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ del _____ - Registrato a Padova il _____ al n. _____; i sig.ri coniugi _____ e _____ vendevano alla ditta esecutata le unità oggetto della presente esecuzione per l'intera quota del diritto di proprietà.

L'appartamento posto al piano secondo, identificato al subalterno n. 5 confina:

- NORD-OVEST: affaccio su via Claudiana;
- SUD-OVEST: affaccio su cortile comune condominiale.
- SUD-EST: vano scala comune condominiale;
- NORD-OVEST: appartamento (altra ditta).

La lavanderia posto al piano terzo, identificato al subalterno n. 5 confina:

- NORD-OVEST: terrazza comune condominiale;
- SUD-OVEST: lavanderia (altra ditta);
- SUD-EST: terrazza comune condominiale;
- NORD-OVEST: lavanderia (altra ditta).

L'autorimessa identificata al subalterno n. 8 confina:

- NORD-EST: autorimessa (altra ditta);
- SUD-EST: spazio manovra comune subalterno;
- SUD-OVEST: autorimessa (altra ditta);
- NORD-OVEST: negozi (altra ditta).

- b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 11-20/04/2023 all'esecutato e all'istanza di vendita del 15/05/2023. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastati.
- c) I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dall'esecutato anche se da quanto rilevato nel sopralluogo i locali sono non abitati.
- 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 _____ al nn. _____
In forza di mutuo a rogito del Notaio _____ del _____ Rep. n. _____ per
complessivi Euro 240.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 120.000,00, a favore di

contro la ditta eseguita Sig. _____) e Sig.ra _____
_____ entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in
regime di comunione legale dei beni.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data _____ al nn. _____
In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato
in data 10 maggio 2023 n. 1454, a favore di
_____, contro la ditta eseguita Sig.
_____ e Sig.ra _____ entrambi per
la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato
notarile" redatto dal dott. Notaio _____ in data 11 maggio 2023.

- f) Durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegrotto, non sono stati visionabili tutti gli elaborati in quanto non risultano reperibili tutti gli elaborati grafici delle concessioni depositate. Gli atti Autorizzativi rilasciati di cui si è presa visione:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 17/62 del 25/01/1962;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 22/63 del 10/04/1963;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 104/63 presentata in data 01/09/1963, autorizzata dalla commissione edilizia del 06/09/1963. Tale autorizzazione è riferita alla costruzione delle autorimesse, della quale non è reperibile la Concessione edilizia e gli elaborati grafici. Gli estremi sono stati recuperati dalla lettura delle scritture presso l'accesso atti;

- Abitabilità n. 22/63/104 del 13/01/1964. Relativa alle pratiche autorizzative 22 e 104.

A completamento delle informazioni, la Pubblica Amministrazione ritiene il fabbricato conforme ritenendo completa l'abitabilità. A conferma si informa l'accoglimento di tutte le altre pratiche edilizie per modiche relative alle altre unità dello stesso condominio.

Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Montegrotto Terme.

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

h) I beni non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare.

i) Relativamente alle spese condominiale, nella gestione 2022 amministrata da altro amministratore, risulta dalla lettura del bilancio consuntivo un mancato versamento per la cifra di € 323,52.

Per l'anno 2023 è previsto una spesa di esercizio pari a € 690,57 da versare in 4 rate.

Risultano non saldate le rate.

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 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>
Abitazione	Mq.	78,50	x	1,00	slv	78,50
Poggioli	Mq.	25,00	x	0,30	slv	7,50
Lavanderia P.3	Mq.	9,00	x	0,40	slv	3,60
Autorimessa	Mq.	12,00	x	0,50	slv	6,00
Totale	Mq.	148,98				95,60

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 95,60 x € /mq. 1.275,00= **Euro 131.450,00---**

In merito al fatto che i locali risultano disabitati, viene applicato un indice di deprezzamento dello 0,06 per lo stato dei luoghi e per la necessità di eseguire le verifiche degli impianti e lo svuotamento e pulizia dei locali.

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%)

€ 105.028,55 (centocinquemilaventottoeurovirgolacinquantacinque).

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 e cappotto. 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 in tapparelle di PVC. É presente un generatore di calore del tipo a 3 stelle. Il sistema di distribuzione è del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in ghisa.

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 09 gennaio 2024

Architetta Andrea Bronzato
ANDREA
BRONZATO
n° 1306
ARCHITETTI PROV. DI PADOVA

