

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 275/2021

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nella procedura di espropriazione immobiliare **promossa** da [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] in forza della procura presente in calce all'atto di precetto e con elezione di domicilio in [REDACTED] **contro** [REDACTED] l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Manuela Elburgo, nel decreto di revoca [REDACTED] e nomina "in sostituzione" del 15/12/2021 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto Arch. Andrea Bronzato, nato a [REDACTED] libero professionista, con studio in [REDACTED] che in data 23/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione. In data 04-02-2022 non avendo ricevuto conferma sulla data per prendere visione degli atti dall' ufficio tecnico comunale, il sottoscritto ha presentato richiesta di proroga dei termini che il G.E. ha concesso.

PROSSIMA UDIENZA: 31/05/2022, ore 09.15

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



A) La documentazione presente agli atti risulta completa.

In data 27-dicembre 2021 il sottoscritto con il custode nominato avv. Cattin Arianna abbiamo effettuato il primo sopralluogo, dall'esito negativo in quanto non era presente nessuno e non è stato possibile accedere all'immobile.

In data mercoledì 12 gennaio 2022 alla presenza del [REDACTED] e al custode nominato avv. Cattin Arianna, si è dato inizio alle operazioni peritali.

La presente procedura espropriativa prende in esame un'unità residenziale in fase di costruzione, facente parte di un edificio bifamiliare, ubicato in via Morosini SNC nel Comune di San Giorgio in Bosco, identificata con la particella n. 379 il subalterno n. 1.

Il fabbricato in fase di costruzione, al grezzo avanzato è composto da n. 2 unità abitative, divise verticalmente e distribuite su due piani. L'edificio sorge nella parte est del Comune di San Giorgio in Bosco, nella frazione di Sant'Anna Morosina, con accesso dalla via principale.

La zona risulta urbanizzata solamente a ridosso della via principale e discretamente servita dai servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità, circondata da terreni agricoli e zone a verde.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra, è stato costruito nel 2011 e soggetto a variante nel 2017, ad oggi risulta ancora al grezzo avanzato; presenta struttura portante verticale in pilastri e setti di 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 esterne sono intonacate esternamente ed internamente, come risulta dagli elaborati depositati in comune, sono in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 42 i divisorii interni sono in laterizio forato intonacato. Il tetto risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

L'abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo ed è composto da ingresso/pranzo-soggiorno/cucina, tre camere da letto, tre bagni, un soppalco, un poggiolo, una terrazza, due portici, una tettoia, un posto auto coperto e il cortile esterno.



I pavimenti risultano posati solo al piano terra, con piastrelle del tipo gres; inoltre nei portici e nelle terrazze risultano posate piastrelle del tipo gres. I muri presentano finitura ad intonaco civile e pittura, i bagni presentano rivestimento in piastrelle del tipo gres. I serramenti interni (porte) non risultano installate; quelli esterni sono in legno doppio vetro con scuri in legno.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico e rete fognaria di scarico) risultano realizzati in parte, sono stati posati i cavi per l'impianto elettrico, le tubazioni per l'impianto idrico, i pannelli radiati a pavimento per l'impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme le unità pignorate come l'intero edificio, risultano in condizioni e stato di conservazione e manutenzione sufficiente per uno stato di grezzo avanzato.

a) Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di San Giorgio in Bosco, Foglio 11, Mappale 379, Subalterno 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 142,54;
- N.C.T.: Comune di San Giorgio in Bosco, Foglio 11, Mappale 379, ENTE URBANO, Superficie mq. 1.910, sedime e cortile fabbricato.

DITTA:

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1. _____

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Todescan Alessandro del 07/02/2007 – Rep. n. 182535 Racc. 39246 – Trascritto a Padova il 26/02/2007 ai n.ri 10223/5656, la [REDACTED] donava le unità alla [REDACTED]

L'unità confina:

- NORD-EST: via Morosini;
- SUD-EST: mappali n.ri 85 e 406 (altra ditta);
- SUD-OVEST: canaletta di scolo;
- NORD-OVEST: mappale n. 376 (altra ditta).



- b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 25/06/2021 alla [REDACTED] e all'istanza di vendita del 16/07/2021. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, non corrispondono ai dati catastali e non risultano regolarmente accatastati. Nello specifico la categoria, ad oggi, attribuita risulta essere A/5, cioè abitazione di tipo ultrapopolare; inoltre la ditta catastale non risulta corretta rispetto all'ultimo atto notatile. Le planimetrie catastali non risultano presenti nella banca dati.
- c) I beni sono in possesso dell'attuale proprietaria e risultano liberi da persone- l'immobile non è ancora abitabile.
- d) Non sono presenti formalità, vincoli e/o oneri, neanche di natura condominiale che rimangono a carico dell'acquirente. Risulta presente una servitù a favore della [REDACTED] - strettamente personale e non reale, per la servitù di passaggio pedonale e carraia su mappali n. 80 e 376 (ex 352).
- e) Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 02 aprile 2008 ai nn. 13662/3151.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Alessandro Todescan del 18 marzo 2008 Rep. n. 184899 Racc. n. 40920 per complessivi Euro 230.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 460.000,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e debitore non datore [REDACTED]

Annotazione iscritta a Padova in data 01/12/2009 ai nn. 45856/9494

In forza di surroga ai sensi dell'art. 8 Legge 40/07, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 27 novembre 2009 ai nn. 45454/10678.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Alessandro Todescan del 13 novembre 2009 Rep. n. 187897 Racc. n. 42936 per complessivi Euro 66.000,00 a garanzia di un capitale di Euro



132.000,00, a favore di [REDACTED],
[REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 24 agosto 2021 ai nn. 37628/25035.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 25 giugno 2021 n. 2895/2021, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Laura Rolando in data 15 settembre 2021 e l'ispezione telematica effettuata in data 15 marzo 2022, che si allega alla presente Relazione.

f) Il bene non è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di San Giorgio in Bosco:

- Permesso di Costruire n. 163 prot. n. 15947 del 21/10/2005 per demolizione e ricostruzione fabbricato;
- DIA n. 49 del 2007
- Permesso di Costruire n. 66 prot. n. 8426 del 21/06/2010 per rinnovo P.d.C. n. 163;
- Permesso di Costruire n. 67 prot. n. 8425 del 21/06/2010 per rinnovo P.d.C. n. 163;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 56 prot. n. 6506 del 09/0/2011 per sanatoria di modifiche interne e prospettiche;
- Permesso di Costruire n. 57 prot. n. 6507 del 09/05/2011 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale;
- SCIA n. 74/2016 prot. n. 14332 del 24/10/2016 per realizzazione recinzione e nuovo accesso;
- Permesso di Costruire n. 49 prot. n. 11029 del 09/08/2017 per completamento fabbricato.

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



- h) Sono presenti piccole difformità nella distribuzione interna, che possono essere regolarizzate con una spesa di € 516,00 prima della fine lavori e richiesta di agibilità. Tali difformità non comportano deprezzamento dell'opera.
- i) Non sono presenti spese condominiali in quanto non è costituito un condominio.

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 AstaLegale, 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.	181,00	x	1,00	slv	181,00
Portico, Tettoia e Terrazza	Mq.	44,00	x	0,30	slv	13,20
Posto auto coperto	Mq.	15,00	x	0,25	slv	3,75
Cortile	Mq.	1760,00	x	0,03	slv	52,80
Totale					slv	250,75

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 250,75 x € /mq. 1.050,00= **Euro 263.287,50---**

In considerazione del fatto che il bene si trova in uno stato che non risulta completamente concluso, il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione in percentuale pari al 20%, quindi il **Valore del bene** risulta **Euro 219. 406,25--**

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%)

€ 190. 788,04 (centonovantamilasettecentoottantottoeurovirgolazeroquattro).

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 42 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, i pannelli radianti per il riscaldamento degli ambienti e posata la pavimentazione. I serramenti sono con telaio in PVC e doppio vetro, con chiusure esterne in scuri di legno. Il generatore di calore non è ancora stato installato. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a pannelli radiante annegati nel pavimento.



OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 05 aprile 2022

Architetto Andrea Bronzato
BRONZATO
n° 1396
ARCHITETTI PROV. PADOVA
ORDINE

