

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 297/2023

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 297/2023 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -
promossa da _____ in persona
del Procuratore Speciale Responsabile del Servizio legale rappresentate dott. _____ in
forza della procura del 25/11/2022 Rep. n. 175321 e Racc. n. 44592, rappresentata e difesa
dall' avvocato _____ con giusto mandato in calce all'atto di precetto e domiciliato
presso il suo studio in _____
contro _____ ; l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe
Amenduni, con decreto del 30/10/2023 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 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento in
cancelleria mediante l'invio telematico. In data mercoledì 13 dicembre 2023 ore 10, alla
presenza dell'ex moglie dell'esecutato sig.ra _____ si è eseguito il primo sopralluogo.

PROSSIMA UDIENZA: 27/03/2024 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'abitazione residenziale di nuova costruzione, edificata in ampliamento al fabbricato esistente, è ubicata in via Giordano Bruno s.n.c., (in quanto priva agibilità) nel comune di Galleria Veneta (PD) ed identificata al Catasto Fabbricati al foglio n. 5, particella n. 888.

Il fabbricato oggetto di procedura, risulta collegato al fabbricato adiacente, attualmente abitato dai genitori dell'esecutato, tramite un portico; è una unità autonomamente utilizzabile, anche se essendo una nuova edificazione, attualmente priva di agibilità, utilizza le utenze dell'adiacente fabbricato dei genitori. La parte esterna, giardino, pur essendo catastalmente ben identificata, non presenta recinzioni. Anche la recinzione verso la strada non è completa.

L'edificio sorge nelle immediate vicinanze del centro del comune in una via secondaria, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su due piani, terra e primo (sottotetto), la copertura è a due falde, con predisposizione dell'impianto fotovoltaico, ed è stato costruito nel 2014. 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 legno con cappa collaborante in calcestruzzo armato. Le murature sono intonacate esternamente ed internamente e 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 a due falde con copertura in tegole di cemento. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli accessi al fabbricato sono posizionati lungo via Giordano Bruno, dove è presente la recinzione che risulta non completa, è presente solo la muretta, mentre è priva di ringhiera e cancelli. Non è presente recinzione di separazione delle proprietà.

L'unità si sviluppa al piano terra e primo con affaccio ai lati Nord, Ovest e Sud ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, una



lavanderia-C.T., tre locali ricavati nei sottotetti e due portici. I pavimenti risultano in piastrelle di gres porcellanato per la zona giorno e per il bagno e rivestimenti, mentre in legno per la zona notte ed i sottotetti. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno con tapparelle integrate in pvc, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'immobile presente la predisposizione per gli impianti elettrico, idrico, GAS e rete fognaria di scarico, ma non risulta collegato alle utenze. L'impianto di riscaldamento è del tipo idronico con pannelli radianti annegati nel massetto della pavimentazione, con generatore di calore a gas metano posizionato nel locale C.T.. Si rileva la presenza di un impianto di raffrescamento e riscaldamento in pompa di calore. Nel tetto risultano effettuati i lavori di predisposizione per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, ma non sono presenti i pannelli solari.

L'unità si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto risulta di recente realizzazione. Si evidenzia nuovamente che il fabbricato è privo di agibilità, manca la posa dei pannelli fotovoltaici, non presenta recinzioni, e non è collegato alle proprie utenze.

a) L'unità immobiliare risulta così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Galliera Veneta (PD), Foglio n. 5, Particella n. 888, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale mq. 224,00 mq, Rendita € 943,82;
- N.C.E.U.: Comune di Galliera Veneta (PD), Foglio n. 5, Particella n. 850, Categoria F/1, Consistenza 605 mq;
- N.C.T.: Comune di Galliera Veneta (PD), Foglio n. 5, Particella n. 888, ENTE URBANO, Superficie mq. 1.239,00.

DITTA:

proprietario per la quota di 1/1.

I beni sono pervenuti con giusti atti:



- in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Nicola Maffei del 01/10/2010 – Rep. n. 124937 Racc. n. 30685 – Registrato l' 08/10/2010 ai n.ri 8556/5544; i sig.ri coniugi donavano alla ditta esecutata le unità oggetto della presente esecuzione per l'intera quota del diritto di proprietà.

L'edificio confina:

NORD: mappali n. 757 e 851 (altra ditta);

OVEST: mappale n. 851 (altra ditta);

SUD: via Giordano Bruno;

EST: mappale n. 757 (altra ditta).

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 02/10/2023 all'esecutato e all'istanza di vendita del 25/10/2023. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali. Si evidenzia una irregolarità nella banca dati catastale in quanto il mappale 850 è stato soppresso nel Catasto Terreni ma risulta ancora presente nel Catasto Fabbricati. Dalla lettura della documentazione catastale si evince che il mappale 850 è stato fuso nel mappale 888.
- c)** I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dalla ditta esecutata anche se da quanto rilevato nel sopralluogo i locali sono abitati dalla ex moglie e la figlia minore.
- 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 in data 09 maggio 2011 ai nn. 4196/757.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Nicola Maffei del 03/05/2011 Rep. n. 126653 e Rac. N. 31728, per complessivi Euro 240.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 160.000,00 della durata di 20 anni, a favore di

contro la ditta esecutata Sig.

per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Ipoteca volontaria iscritta in data 11 giugno 2013 ai nn. 4978/590.



In forza di mutuo a rogito del Notaio Nicola Maffei del 06/06/2013 Rep. n. 131837 e Rac. N. 34596, per complessivi Euro 90.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 60.000,00 della durata di 20 anni, a favore di

contro la ditta eseguita Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 febbraio 2013 ai nn. 1585/179.

In forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso del 09/02/2023 Rep. n. 374, per complessivi Euro 60.000,00 per il capitale di Euro 46.320,99, a favore di

contro la ditta eseguita Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 19 settembre 2013 ai nn. 9034/1248.

In forza del ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione Tribunale del 15/09/2023 Rep. n. 4946/7723, per complessivi Euro 122.638,08 per il capitale di Euro 61.319,04, a favore di

contro la ditta eseguita Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 16 ottobre 2023 ai nn. 9926/7293.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data e Rep. n. 5416, a favore di

contro la ditta eseguita Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Giulia Messina Vitrano in data 18 ottobre 2023.

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

- Denuncia Inizio Attività n. 166/2009 presentata in data 23/12/2009 per ampliamento del 20% ai sensi della L. 14/2009 e successiva voltura del 18/10/2010;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 192/2013 presentata in data 26/08/013 per completamento lavori della D.I.A. n. 166/2009;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 251/2013 presentata in data 29/11/2013 per ampliamento del 30% ai sensi della L. 14/2009;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 168/2014 presentata in data 29/08/2014 per ampliamento del 30% ai sensi della L. 14/2009;
 - Comunicazione Inizio lavori Asseverata n. 106/2018 presentata in data 28/08/2018 per installazione impianto fotovoltaico.
- 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) Non sono presenti spese condominiali in quanto trattasi di casa unifamiliare.

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>
Abitazione	Mq.	172,70	x	1,00	slv	172,70
Sottotetto	Mq.	63,00	x	0,60	slv	37,80
Portici	Mq.	41,00	x	0,30	slv	12,30
Cortile esclusivo	Mq.	1040,00	x	0,03	slv	31,20
Totale	Mq.	1316,70				254,00

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 254,00 x € /mq. 1.150,00= **Euro 292.100,00---**

In merito al fatto che l'abitazione risulta priva di agibilità, delle dichiarazioni di conformità degli impianti, non essendo posato l'impianto fotovoltaico e le recinzioni a confine del cortile, viene applicato un indice di deprezzamento dello 0,20.



Valore del bene = $292.100 \times 0,20 = \text{Euro } 243.416,67--$

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%)

€ 211.666,67 (duecentoundicimilaseicentosessantaseieurovirgolasessantasette).

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio ed incollati pannelli isolanti per uno spessore totale di cm 48. Il solaio di interpiano è stato realizzati in travi di legno con cappa collaborante in calcestruzzo, mentre il solaio di copertura è stato realizzato in travi di legno. Nei solai sono stati posati gli impianti ricoperti da massetto in calcestruzzo. I serramenti sono con telaio in legno e doppio vetro, con chiusure esterne integrate in PVC. È presente un generatore di calore del tipo a pompa di calore idronica aria/acqua. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a pannelli radianti annegati nel massetto del 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 14 febbraio 2024

Architetto Andrea Bronzato.
ANDREA
BRONZATO
n° 1306
ORDINE ARCHITETTI PROV. PADOVA



ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale Foglio n. 5, Mappale n. 888;
- 2) Elaborato planimetrico Foglio n. 5, Mappale n. 850;
- 3) Visure catastali;
- 4) Estratto di mappa N.C.T. Comune di Galliera Veneta, Foglio 5, Mappale n. 888;
- 5) Nota trascrizione atto pignoramento;
- 6) Documentazione fotografica composta di n. 16 foto;
- 7) Avviso Raccomandata relativa alla consegna della copia integrale della perizia alla parte esecutata.

Padova, lì 14 febbraio 2024

Architetto Andrea Bronzato
BRONZATO
n° 1306
ORDINE ARCHITETTI PROV. PADOVA

