

# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° 33/2023

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Paola Rossi**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE**

### **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 33/2023 - Dott.ssa Paola Rossi - promossa da

rappresentata e difesa

dall' avvocato

con giusta procura rilasciata con atto del Notaio Carlo Pennazzi

Catalani di Velletri, del 23/11/2017 Rep. n. 70930 Racc. n. 24415 e domiciliato presso il suo studio in

contro

l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa 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 ha accettato l'incarico e prestato giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data mercoledì 03 agosto 2023 ore 10 ha eseguito il primo l'accesso alla presenza di quale locatario.

\* \* \* \* \*

**PROSSIMA UDIENZA: 05/12/2023 ore 9,40**

\* \* \* \* \*

**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 terra e primo, ubicato in via Altichieri da Zevio, 61, comune di Padova (PD), identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 53, particella n. 52, sub. n. 2.

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale "Ibisco Residence" di 60 unità.

L'edificio sorge nel Quartiere 2 - San Carlo, a nord del centro città di Padova, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria, sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su quattro piani fuori terra.

È stato costruito nel 1973 con abitabilità nel 1976. 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 parte piano, parte a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

L'accesso principale pedonale e carraio lungo via Altichieri da Zevio è posto sul lato Ovest; è presente la recinzione in muretto e rete metallica lungo strada, mentre sul lato Est e Sud è in muretto.

**SUB. 2** - All'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 2, si accede dal lungo corridoio del vano scale comune. Si sviluppa al piano terra e primo con affaccio lato Ovest, è composto da soggiorno -cucina, scale, camere da letto e bagno non finestrato.

I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti del il bagno. La scala è in ferro e le pedate hanno rivestimento in moquette. I muri sono intonacati e



presentano finitura con pittura. I serramenti sono in alluminio senza tapparelle con inferiate per il piano terra, in legno con tapparelle in pvc per il piano primo, le porte interne in legno tamburato come il portoncino di ingresso.

Al piano terra è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la cucina. Tale manufatto, viene considerato come elemento di arredo, pertanto non viene considerato come difformità, inoltre è semplice l'intervento per un eventuale eliminazione.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico e rete fognaria di scarico). L'impianto di riscaldamento è condominiale. Nell'unità pignorata Non è funzionante l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico da una verifica visiva, non appare rispettare la conformità.

Le unità si presenta è in un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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

**a)** Le unità immobiliari risultano così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 53, Particella n. 52, Subalterno n. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale mq. 43,00 mq, Rendita € 316,33;
- N.C.T.: Comune di Padova (PD), Foglio n. 53, Particella n. 52, ENTE URBANO, Superficie mq. 1.712.

DITTA:

- proprietario per la quota di  $\frac{1}{1}$  in  
regime di separazione dei beni.

Sono da comprendere ai sensi dell'art. 1117 del C.C. le parti comuni, consistente nello scoperto, ingresso, corridoio, vano scale, terrazza e lavanderia al piano quarto, centrale termica al piano interrato, nelle murature esterne e di confine tra unità, nella copertura e negli impianti tecnologici.



I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Busi del 26/05/2015 – Rep. n. 24684 Racc. n. 13691 - Trascritto a Padova il 08/06/2015 al n. 11612; la Sig.ra \_\_\_\_\_ vendeva all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà le unità oggetto della presente esecuzione.

L'appartamento identificato confina:

NORD: appartamento (altra ditta);

EST: corridoio comune e appartamento (altra ditta);

SUD: corridoio comune e appartamento (altra ditta);

OVEST: scoperto comune (altra ditta).

**b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 24/01/2023 all'esecutato e all'istanza di vendita del 06/02/2023. 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 e risultano occupati. Relativamente all'occupazione si rileva che i beni sono occupati dal sig. \_\_\_\_\_ in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni uno, e scaduto in data 14/06/2023; che in data 07/07/2023 la dott.ssa Amelia Cuomo in qualità di custode delegato, ha presentato all'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Rossi, istanza di autorizzazione all'occupazione temporanea a fronte del pagamento di una indennità di occupazione; Che il G.E. dell'esecuzione in data 10/07/2023 ha autorizzato nelle more l'occupazione del bene rinviando il contraddittorio all'udienza.

Visto quanto sopra riportato non si ritiene necessaria la verifica della congruità del valore di locazione pattuito.

**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 08 giugno 2015 ai nn. 2898.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Lino Gallo del 24/06/2004 Rep. n. 80934 e Racc. n. 26876, per complessivi Euro 90.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 60.000,00 e per la durata di 20 anni, a favore di

contro l'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà.

#### TRASCRIZIONI

**Atto esecutivo** trascritto a Padova in data 03 maggio 2023 ai nn. 11155.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 27 febbraio 2023 n. 373, a favore di \_\_\_\_\_ contro il 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 Niccolò Tiecco in data 04 maggio 2023.

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

- Concessione edilizia n. 6967/34395 del 1973;
- Variante alla C.E.697/73 del 14 dic.1973;
- Variante alla C.E.697/73 del marzo 1976;
- Autorizzazione per l'abitabilità Reg. n. 465 prot. 52445 del 20/05/1976.

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

**h)** I beni non presentano difformità, è da evidenziare che al piano terra è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la cucina. Tale manufatto, viene considerato come elemento di arredo, pertanto non viene considerato come difformità, inoltre è semplice l'intervento per un eventuale eliminazione.

**i)** Relativamente alle spese condominiale si invita a leggere l'allegato, dove sono riportate le informazioni comunicate 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>
Abitazione	Mq.	45,95	x	1,00	slv	45,95
<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>45,95</b>				<b>45,95</b>

**Valore del bene** = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 45,95 x € /mq. 1.100,00= **Euro 50.545,00---**

Deprezzamento per lo stato di manutenzione e conservazione sia del bene pignorato

Euro 50.545,00 x 0.6 = Euro 30.327----

Deprezzamento per lo stato di manutenzione e conservazione del contesto condominiale

Euro 30.327 x 0.7 = Euro 21.2228,90----

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%)

**€ 18.044,56** (diciottomilaquarantaquattroeurovirgolacinquantasei).

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 telaio in alluminio con vetro semplice, con chiusure esterne in tapparelle di PVC solo al piano primo. L'impianto di riscaldamento condominiale per il bene pignorato non è funzionante



## OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, li 10 ottobre 2023

Architetto ~~Andrea~~ Bronzato  
ANDREA  
BRONZATO  
n° 1306  
PADOVA - PROV. DI PADOVA  
ARCHITETTI

