

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 147/2023

promossa da: [REDACTED] contro: [REDACTED]

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

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 147/2023 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni - promossa da [REDACTED], attraverso la società procuratrice "doValute s.p.a", in persona dell'Amministratore unico Andrea dott. Perin, rappresentata e difesa dall' avvocato Lorenzo Sternini con giusta procura rilasciata con atto del Notaio Carlo Pennazzi Catalani del 23/11/2017 Rep. n. 70930 Racc. n. 24415 e domiciliato presso il suo studio in Treviso via Monte Grappa, 6; email-pec: lorenzosternini@perordineavvocattreviso.it; contro [REDACTED], ITIL.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto del 14/06/2023 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 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data mercoledì 20 luglio 2023 ore 10 alla presenza dell'Avv. Edoardo Palombi Custode giudiziale nominato dal G.E. si è eseguito il primo l'accesso alla presenza dall'esecutato sig. Capodieci Giuseppe.

* * * * *

PROSSIMA UDIENZA: 15/11/2023 ore 10.20

* * * * *

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 rialzato, con un'autorimessa al piano interrato; ubicato in via dello Sport n. 15/A comune di Carmignano di Brenta (PD), identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 9, particella n. 1115, sub. n.ri 3 e 18.

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di 12 unità suddiviso in scala A e B.

L'edificio sorge in prossimità della zona centrale di Carmignano di Brenta, dove sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, si sviluppa su due piani fuori terra, leggermente rialzato, in quanto al piano interrato sono stati realizzati i garage; E' stato costruito nel 2002 con agibilità nel 2004. 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 a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

Dalla laterale di via Dello Sport, si accede al lotto mappale n. 1115. L'accesso principale pedonale e carraio è posto sul lato Ovest, ove sono presenti pure gli accessi alla scala A e B; è presente la recinzione in muretto e rete metallica, mentre sul lato Est è in muretto e inferriata metallica.

SUB. 3 - All'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 3, si accede dalle scale (A). Si sviluppa al piano rialzato con affaccio lato Ovest ed Est, è composto da entrata-cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e due bagni entrambi finestrati.



Un poggiolo sul lato Ovest con accesso dal soggiorno e dalla camera singola e uno sul lato Est con accesso dalla camera matrimoniale.

I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per la zona giorno, in parquet di legno per le camere e in piastrelle di ceramica per il bagno, come pure i rivestimenti. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno con guarnizioni e vetrocamera e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è blindato.

SUB. 18 – Garage, identificata con il subalterno n. 18, si accede dal lato Est attraverso la rampa carraja e dal vano scale condominiale. Presenta pavimento in piastrelle di ceramica. Tutti i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. E' presente apertura basculante in lamiera.

Nel garage è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la lavatrice. Tale manufatto, non viene considerato come difformità, in quanto 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 del tipo idronico a radiatori in alluminio con generatore di calore a gas metano posizionata nel poggiolo a Ovest.

Le unità si presenta è in un buono stato di conservazione e manutenzione. Le finiture e gli impianti sono in correlazione con l'epoca di costruzione.

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

a) Le unità immobiliari risultano così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta (PD), Foglio n. 9, Particella n. 1115, Subalterno n. 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 76,00 mq, Rendita € 237,57;



- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta (PD), Foglio n. 9, Particella n. 1115, Subalterno n. 18, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale totale mq. 33,00 mq, Rendita € 62,44;
- N.C.T.: Comune di Carmignano di Brenta (PD), Foglio n. 9, Particella n. 1115, ENTE URBANO, Superficie mq. 1.645.

DITTA:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Sono da comprendere ai sensi dell'art. 1117 del C.C. le parti comuni, consistente nello scoperto, scivolo carraio e spazio manovra, ingresso, vano scale e corridoi (B.C.N.C. vedasi l'elenco subalterni), 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 Lino Gallo del 26/04/2004 – Rep. n. 80933 Racc. n. 26875 - Trascritto a Vicenza il 28/06/2004 al n. 10453; la società [REDACTED] vendeva all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà le unità oggetto della presente esecuzione.

L'appartamento identificato al subalterno n. 3 confina:

- NORD-EST: cortile comune subalterno n. 25 (altra ditta);
- SUD-EST: appartamento subalterno n. 4 (altra ditta);
- SUD-OVEST: spazio manovra comune subalterno n. 26 (altra ditta), appartamento subalterno n. 2 (altra ditta) e vano scala comune subalterno n. 27 (altra ditta);
- NORD-OVEST: vano scala comune subalterno n. 27 (altra ditta).

L'autorimessa identificata al subalterno n. 18 confina:

- NORD-EST: autorimessa subalterno n. 19 (altra ditta);
- SUD-EST: spazio manovra comune subalterno n. 26 (altra ditta);
- SUD-OVEST: autorimessa n. 17 (altra ditta);
- NORD-OVEST: vano scala comune sub. n. 27 (altra ditta), appartamento sub, n. 2.

b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 18/04/2023 all'esecutato e all'istanza di vendita del 10/05/2023. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali e risultano regolarmente accatastrati.

(Nel garage è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la lavatrice. Tale manufatto, non viene considerato come difformità, in quanto è semplice l'intervento per un eventuale eliminazione).

c) I beni sono in possesso, per i relativi diritti di proprietà, dall'esecutato e risultano occupati dallo stesso con la famiglia.

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 28 giugno 2004 ai nn. 3528.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Lino Gallo del 24/06/2004 Rep. n. 80934 e Racc. n. 26876, per complessivi Euro 155.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 310.000,00 e per la durata di 30 anni, a favore di [REDACTED], contro l'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà e Sig.ra [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 18 maggio 2023 ai nn. 8050.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova e notificato in data 18 aprile 2023 n. 2266, a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], 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 Trecco in data 29 maggio 2023.

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

- Concessione edilizia n. 6055 del 04/03/2002, con inizio lavori in data 30/05/2022;
- Denuncia di Inizio Attività n. 600 prot. n. 23335 del 03/03/2003
- Abitabilità n. 19/2004 prot. 5909 del 25/05/2004.

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

h) I beni non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare. (Nel garage è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la lavatrice. Tale manufatto, non viene considerato come difformità, in quanto è semplice l'intervento per un eventuale eliminazione).

i) Relativamente alle spese condominiale, nella gestione 2022 risulta un credito utilizzato a credito nella prima rata dell'esercizio 2023.

Per l'anno 2023 è previsto una spesa di esercizio pari a € 786,02 da versare in 4 rate. Risulta saldata la prima rata e non saldate le altre tre 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 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.	71,90	X	1,00	slv	71,90
Poggioli	Mq.	14,00	X	0,30	slv	4,20
Autorknessa	Mq.	33,00	X	0,50	slv	16,50
Totale	Mq.	148,98				92,60

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 92,60 x € /mq. 1.275,00 = **Euro 118.065,00**----

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%)

€ 100.355.25 (centomilatrecentocinquantaquattrovirgolaventicinque).

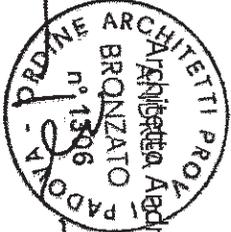
Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio per uno spessore totale di cm 30 e cappotto. Il solaio di interpiano è stato realizzato in travetti in calcestruzzo prefabbricati e blocchi per 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 doppio, con chiusure esterne in tapparelle di PVC. È presente un generatore di calore del tipo a 3 stelle. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo a radiatori in alluminio.



OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 30 settembre 2023



Architetto Andrea Bronzato