

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 170/2022

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 170/2022 - dott. Giovanni Giuseppe Amenduni - promossa da [REDACTED] per il tramite della procuratrice speciale [REDACTED] (già [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] del foro di Treviso, giusta procura del 07/04/2022, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e notificazioni al n. di fax [REDACTED] e/o indirizzo di posta elettronica certificata: [REDACTED] contro [REDACTED]; l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con decreto del 01/08/2022 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 29/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

PROSSIMA UDIENZA: 11/01/2022, ore 09.20

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 mercoledì 19 settembre 2022 alla presenza del Sig. [REDACTED] e al custode nominato dott.ssa Anna Paccagnella, si è dato inizio alle operazioni peritali.

La presente procedura espropriativa prende in esame un'unità residenziale unifamiliare con cortile esclusivo; ubicata in via Scapacchiò n. 135 a Selvazzano Dentro (PD), identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 17, particella n. 951, il subalterno n. 11.

L'edificio sorge lungo la principale strada di comunicazione tra il centro storico del comune di Selvazzano Dentro e la frazione di Tencarola per Padova. La zona risulta urbanizzata e servita dai servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra, un'autorimessa e una piccola cantina al piano interrato è stato costruito ante '67 successivamente ha subito un intervento di ristrutturazione a ampliamento del 1977. L'esecutato sta predisponendo la documentazione autorizzativa per poter usufruire del Superbonus. La struttura portante verticale è costituita dai muri in laterizio perimetrali. 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. 30; i divisori interni sono in laterizio forato intonacato. Il tetto risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. L'autorimessa ha copertura in guaina impermeabilizzante. Sul tetto alcune parti sono predisposte per il montaggio dei pannelli fotovoltaico. Le grondaie e i pluviali sono in rame.

La parte residenziale dell'abitazione si sviluppa ai piani terra primo ed è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, un W.C., studiolo e autorimessa. Dal soggiorno con una scala a vista, si raggiunge il piano primo dove si trovano quattro camere da letto, due bagni e il corridoio di distribuzione. Dall'autorimessa attraverso il vano scala si accede alla cantina posta al piano interrato.



I pavimenti risultano in piastrelle come i rivestimenti di cucina e bagni. I pavimenti delle camere sono in parquet di legno.

I muri presentano finitura ad intonaco civile e pittura. I serramenti interni risultano essere in legno tamburato; quelli esterni sono in legno con scuri in legno.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico e rete fognaria di scarico).

Nel suo insieme l'unità pignorata come l'intero edificio, risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

a) L'unità immobiliare risulta così identificata:

- N.C.E.U.: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio n. 14, Particella n. 951, Subalterno n. 11, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.545,50; Via Scapacchiò n. 135, Piano S1-T-1, Superficie mq. 241;
- N.C.T.: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio n. 14, Particella n. 951, ENTE URBANO, mq. 3.060, sedime e cortile dei fabbricati.

Il bene risulta regolarmente accatastato, anche se non corrispondente agli atti autorizzativi depositati in comune.

DITTA:

- [redacted] proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni.

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Franco Roberto del 11/11/2004 – Rep. 82649 - Trascritto a Padova il 18/11/2004 al n. 29491 del Registro Particolare, la Sig.ra [redacted] donava la quota di $\frac{5}{6}$ dell'unità al Sig. [redacted] che acquista in regime di separazione dei beni.
- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Franco Roberto del 11/11/2004 – Rep. 82649 - Trascritto a Padova il 18/11/2004 al n. 29492 del Registro Particolare, la Sig.ra [redacted] vendeva la quota di $\frac{1}{6}$ dell'unità al Sig. [redacted] che acquista in regime di separazione dei beni, diventando così pieno proprietario dei beni pignorati.



L'unità confina:

NORD: abitazione - particella n. 1129 (altra proprietà)

EST: cortile esclusivo subalterno n. 15 (altra unità);

SUD: Strada pubblica via Scapacchiò;

OVEST: abitazione - particella n. 1103 (altra ditta).

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 30/05/2022 a [REDACTED] in qualità di moglie convivente con l'esecutato, e all'istanza di vendita del 11/07/2022. 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 dell'attuale proprietario e risultano occupati dallo stesso con la famiglia.
- d)** Sono presenti formalità, vincoli e/o oneri, che nello specifico risultano:
- costituzione di fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia, a favore dell'esecutato e della moglie [REDACTED], in forza dell'atto a rogito del Notaio Sicari Giuseppe del 28/06/2005 – Trascritto a Padova ai n.ri 33433/18411 in data 14/07/2005;
 - decreto di sequestro preventivo penale, in forza dell'atto esecutivo o cautelativo trascritto a Padova ai n.ti 2688/1911 in data 02/02/2015 e a favore dell'Erario dello Stato.
- e)** Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 15 novembre 2004 ai nn. 51168/12767.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Franco Roberto del 11 novembre 2004 per complessivi Euro 150.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 300.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 25 novembre 2004 ai nn. 53074/13265.



In forza di mutuo a rogito del Notaio Franco Roberto del 11 novembre 2004 per complessivi Euro 150.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 300.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

La quale risulta reinscritta poiché trascritta in precedenza rispetto alla relativa compravendita.

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 17 agosto 2015 ai nn. 26635/4762.

In forza della Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Padova in data 04 gennaio 2014 per complessivi Euro 20.962,17 a quale è stata iscritta ipoteca di Euro 50.000,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 22 febbraio 2015 ai nn. 7162/1067.

In forza dell'avviso di accertamento esecutivo effettuato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 14 febbraio 2017 per complessivi Euro 7.653.131,31 a quale è stata iscritta ipoteca di Euro 15.306.262,62, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo/cautelativo trascritto a Padova in data 02 febbraio 2015 ai nn. 2688/1911.

In forza del Decreto di Sequestro Prevenivo Penale emesso dal Tribunale di Padova in data 24 gennaio 2015, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 20 giugno 2022 ai nn. 25256/17076.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 30 maggio 2022, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Laura Rolando in data 25 luglio 2022.



- f) Il bene non è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Selvazzano Dentro:
- Permesso di Costruire prat. n. 232/77 del 30/04/1979 per ristrutturazione e ampliamento;
 - Permesso di Costruire n. 17/82 prat. n. 139/79 del 12/02/1982 per variante alla Pratica Edilizia n. 232/77;
 - Dichiarazione di fine lavori dell'Aprile 1982 prot.13/08/82 n. 7840;
 - Agibilità del 13/10/82 prot. n. 7840/82.
- g) I beni non sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei. Si ritiene utile ricordare la presenza del Fondo Patrimoniale.
- h) Sono presenti alcune difformità nella dimensione dell'autorimessa, e la presenza di una pergola con copertura in telone impermeabile. La regolarizzazione di tali abusi potrebbe avvenire attraverso il lievo del telo impermeabile per la pergola e una mirata demolizione per l'autorimessa; il Tutto calcolato con una spesa indicativa di € 10.00,00. Tale importo verrà detratto dal valore di vendita.
- i) Non sono presenti spese condominiali in quanto edificio 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 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.	183,60	x	1,00	slv	183,60
Posto auto coperto	Mq.	20,00	x	0,25	slv	5,00
Pergola	Mq.	30,00	x	0,10	slv	3,00
Cortile	Mq.	1235,00	x	0,05	slv	61,80
Totale					slv	253,40

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio



Mq. 253,40 x € /mq. 1.150,00= **Euro 291.410,00---**

In considerazione del fatto che il bene deve essere oggetto di un intervento di regolarizzazione del costo di € 10.000,00 tale importo viene sottratto al valore calcolato, quindi il Valore del bene risulta Euro 281. 410,00--

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%--€ 42.211,15)

€ 239.198,85 (duecentotrentanovemilacentonovantottoeurovirgolaottantacinque).

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. 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 doppio vetro, con chiusure esterne in scuri di legno.



OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte e n. 6 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 12 dicembre 2022

Architetto Andrea Bronzato
BRONZATO
n° 1306
ARCHITETTI PROV. PADOVA



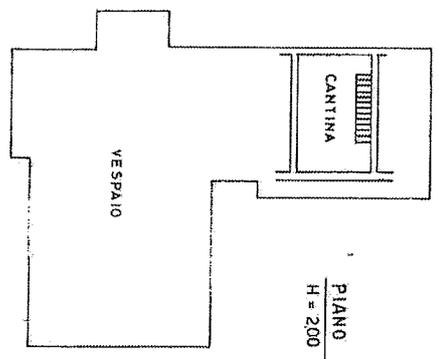
ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale Foglio n. 17, Mappale n. 951, Subalterno n. 11;
- 2) Visure catastali aggiornate N.C.E.U. e N.C.T.;
- 3) Estratto di mappa N.C.T. Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 17, Mappale n. 951;
- 4) Nota trascrizione atto pignoramento;
- 5) Documentazione fotografica composta di n. 10 foto;
- 6) Avviso Raccomandata relativa alla consegna della copia integrale della perizia alla parte esecutata.

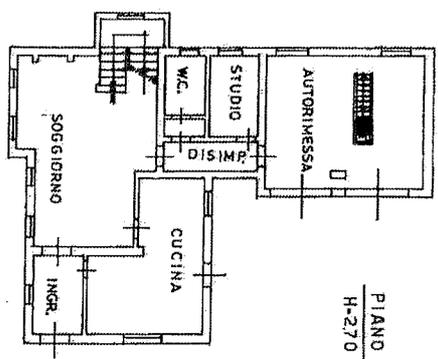
Padova, lì 12 dicembre 2022

Architetto Andrea Bronzato
BRONZATO
n° 1306
P.D.M. ARCHITETTI PROV. PADOVA

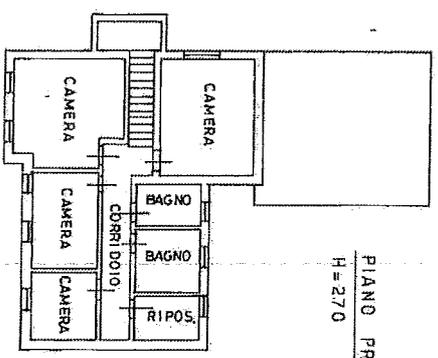




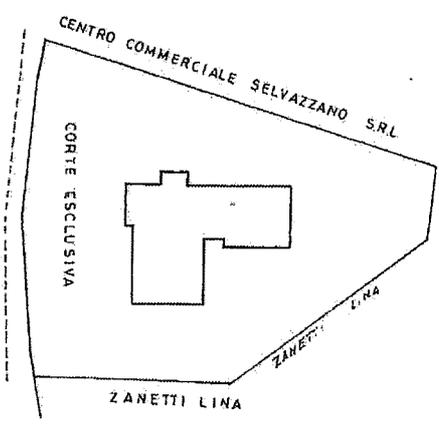
PIANO 1S
H = 200



PIANO TERRA
H = 270



PIANO PRIMO
H = 270



PLANIMETRIA 1:500

N.C.I.		N.C.E.U.				
FG	ALL	SEZ	FG	ALL	MAPP	SUB
17	—	0	17	—	59	11
	444					

MODULARIO
F. 17 rev. 008

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD L. 18-4-1939, n. 662)
 Pianimetria di u.l.u. in Comune di SELVAZZANO DENIRO via S. CARACCHIO
 CIV. 135

MOD. AN (CEU)
L. 800



SCALA DI 1: 200

Declarazione di N.C.
 Domanda di variazioni
 Identificativi catastali
 F. 17
 59 sub 11
 11
 11

Completata dal G.E. B. [redacted]
 iscritta all'atto del [redacted] [redacted]
 della provincia di [redacted] [redacted]
 dal MARZO 95



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. _____

N. _____

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Comune di SelvaZZano Dentro

Protocollo n. PD0000307 del 03/01/2014

Sezione:

Foglio: 17

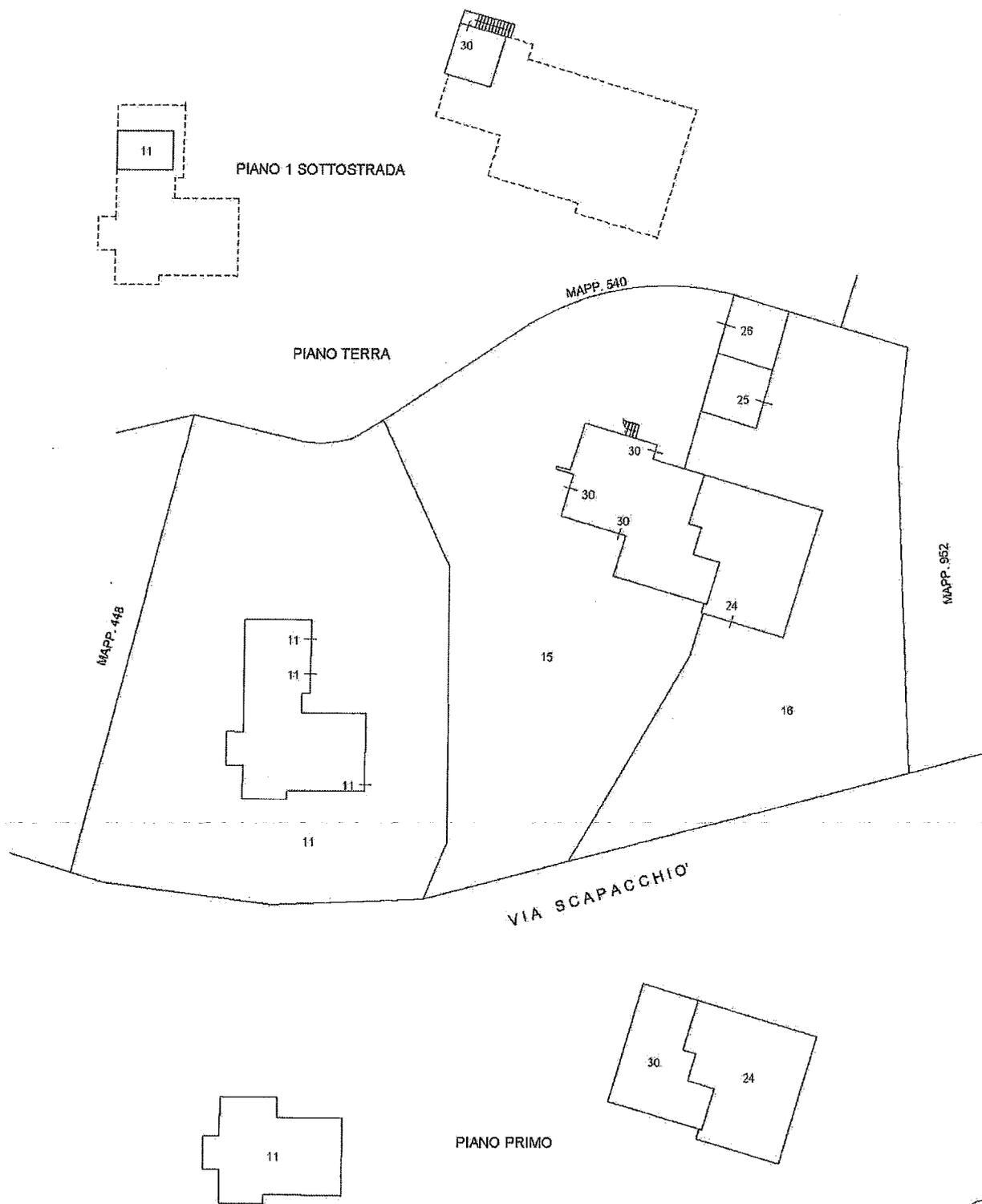
Particella: 951

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2022 - Comune di SELVAZZANO DENTRO(1595) - < Foglio 17 Particella 951 >

Ultima planimetria in atti



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune SELVAZZANO DENTRO	Sezione	Foglio 17	Particella 951	Tipo mappale	del:
-----------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
11	via scapacchio'	135	S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO
15	via scapacchio'	135A	T			B.C.N.C. AI SUB 26 E 30 (CORTILE)
16	via scapacchio'	137	T			B.C.N.C. AI SUB 24 E 25 (CORTILE)
24	via scapacchio'	137	T-1			ABITAZIONE
25	via scapacchio'	137	T			AUTORIMESSA
26	via scapacchio'	135A	T			AUTORIMESSA
30	via scapacchio'	135A	S1-T - 1			ABITAZIONE

Visura telematica

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2022

Dati identificativi: Comune di **SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)**

Foglio 17 Particella 951 Subalterno 11

Classamento:

Rendita: Euro 1.545,50

Categoria A/7⁹⁾, Classe 2, Consistenza 9,5 vani

Indirizzo: VIA SCAPACCHIO` n. 135 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 241 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 240 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. PD0418810 in atti dal 18/11/2013 G.A. F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 358623.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)**

Foglio 17 Particella 951 Subalterno 11

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 16/02/2011 Pratica n. PD0060861 in atti
dal 16/02/2011 (n. 20561.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)**

Foglio 17 Particella 951

> **Indirizzo**

VIA SCAPACCHIO` n. 135 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. PD0418810 in
atti dal 18/11/2013 G.A.F CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 358623.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.545,50
Categoria A/7^a), Classe 2, Consistenza 9,5 vani

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 16/02/2011 Pratica n. PD0060861 in atti
dal 16/02/2011 (n. 20561.1/2011)

> **Dati di superficie**

Totale: 241 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 240 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/03/1996, prot. n. 3115

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
nato a 
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/11/2004 Pubblico ufficiale FRANCO
ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 82694
registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n.
29492.1/2004 Reparto PI di PADOVA in atti dal
22/11/2004

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SELVAZZANO DENTRO (I595) (PD)
Foglio 17 Particella 59 Subalterno 11

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

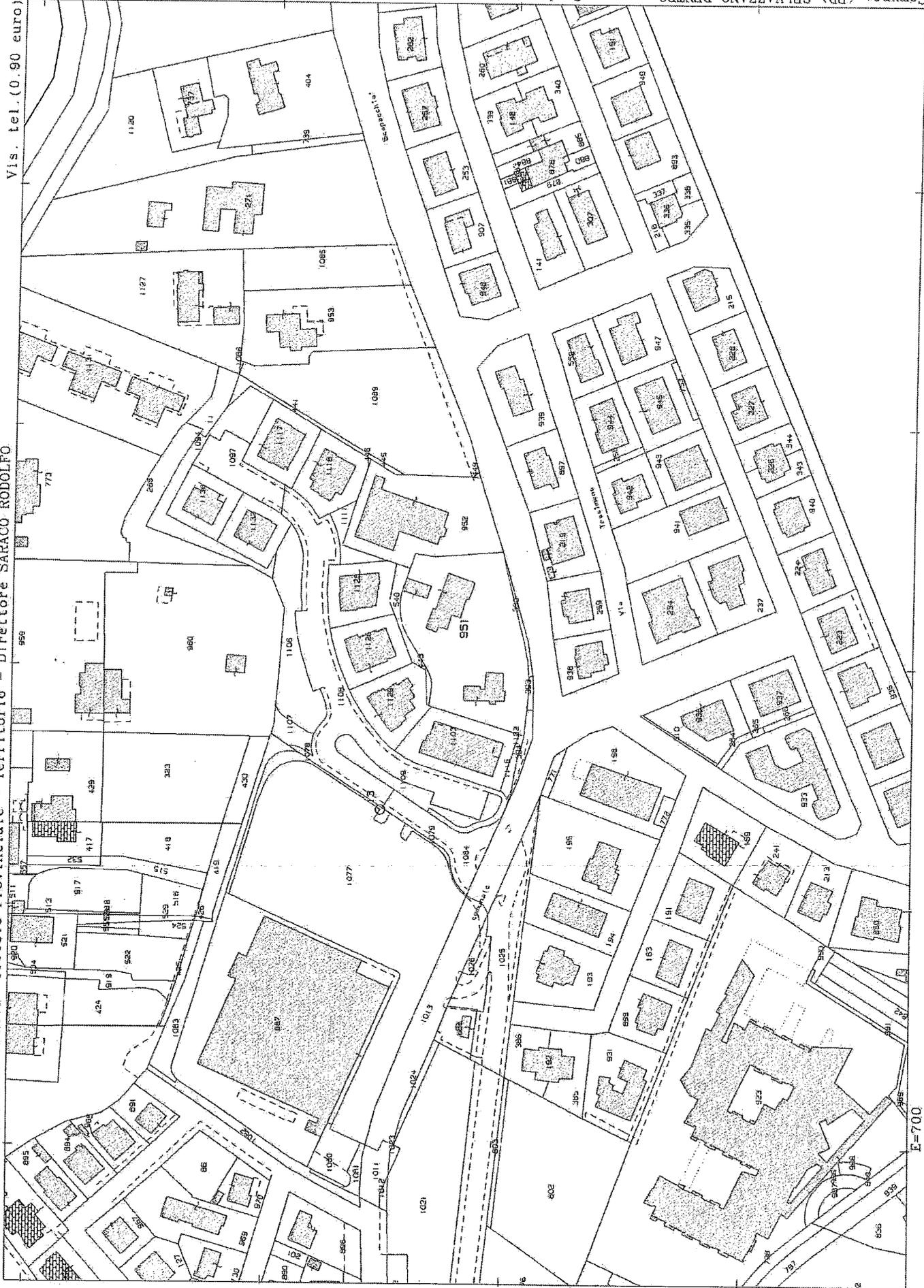
Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SARACO RODOLFO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (PD) SELVAZZANO DENTRO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica 1318739/2022
1-Set-2022 22:3:41
Pag. 17

I Particella: 951

E=700

N=900

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25256
Registro particolare n. 17076
Presentazione n. 7 del 20/06/2022

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 20718
Protocollo di richiesta PD 88413/1 del 2022



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3051
Data	30/05/2022	Codice fiscale	800 150 80288
Autorità emittente	UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA		
Sede	PADOVA (PD)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	I595 - SELVAZZANO DENTRO (PD)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	17	Particella	59
				Subalterno	11

Direzione Provinciale di PADOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro PD 90541 anno 2022
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 17076 del 20/06/2022
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 20/06/2002 - 20/06/2022, menzione negativa.



CONSERVATORE
FRUZZELLI LEONARDO

