

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 44/2024

promossa da:

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione **Dott.sa PAOLA ROSSI**

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare R.G. EI n. 44/2024 - dott.sa Paola Rossi - promossa da [REDACTED], legalmente rappresentata dal S [REDACTED] e dalla società che amministra il condominio, rappresentata e difesa dall' [REDACTED] con giusta procura a margine del ricorso per decreto ingiuntivo n. 1444/2022 e domiciliato presso il suo studio in [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]; l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa Paola Rossi, con decreto del 19/03/2024 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 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante l'invio telematico. In data 16/04/2024 alle ore 15 si è effettuato il primo accesso con risultato negativo. Successivamente, dopo autorizzazione del G.E. si è provveduto all'accesso con le forze dell'ordine in data 11/06/2024 alle ore 16 eseguendo il sopralluogo.

PROSSIMA UDIENZA: 22/10/2024 ore 09.30



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

La presente procedura espropriativa prende in esame un'abitazione residenziale è ubicata in Piazza Mercato, 16 Abano Terme (PD) ed identificata al Catasto Fabbricati del comune di Abano Terme, al Foglio n. 12, particella n. 1599; Sub. 4.

Il fabbricato oggetto di procedura, è un appartamento di un condominio.

L'edificio sorge nelle immediate vicinanze del centro del comune e si affaccia su Piazza Mercato a ridosso del Municipio di Abano Terme. Sono presenti tutti i servizi e infrastrutture di prima e seconda necessità.

Il fabbricato, un maxi condominio di cento unità, si sviluppa parte su cinque piani e parte su quattro, il piano terra a destinazione commerciale, la copertura è piana, ed è stato costruito nel 1969 con agibilità del 1974. 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 latero cemento. 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 piano. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Gli accessi al fabbricato sono posizionati lungo il sottoportico prospiciente piazza Mercato, dove sono presenti due sottopassi pe accedere alla piccola area esterna condominiale.

L'unità si sviluppa al piano primo con affaccio al lati Nord, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, una camera, un wc. I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti nel bagno. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno senza guarnizioni e con vetro fini semplice con tapparelle integrate in pvc, le porte interne in legno tamburato come il portoncino di ingresso.

L'immobile è servito da impianti elettrico, idrico, GAS e rete fognaria di scarico.

L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture, serramenti e impianti dell'epoca di costruzione. Si evidenzia che l'intero condominio si presenta in pessimo stato di manutenzione.

a) L'unità immobiliare risulta così identificata:



- N.C.E.U.: Comune di Abano Terme (PD), Foglio n. 12, Particella n. 1599, Subalterno n. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 35,00 mq, Rendita € 325,37;
- N.C.T.: Comune di Abano Terme (PD), Foglio n. 12, Particella n. 1599, ENTE URBANO, Superficie mq. 547,00.

DITTA:

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

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza dell'atto di donazione a rogito [REDACTED] 00 – Rep. n. [REDACTED]; il [REDACTED] vendeva alla ditta esecutata l'unità oggetto della presente esecuzione per l'intera quota del diritto di proprietà.

L'edificio confina:

NORD: cortile comune mappale n. 1598;

OVEST: appartamento (altra ditta);

SUD: vano scale/disimpegno comune;

EST: appartamento (altra ditta).

- b)** I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 15/01/2024 all'esecutato e all'istanza di vendita del 18/03/2024. 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 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 giudiziale iscritta in data 25 marzo 2015 ai [REDACTED]



In forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova del [REDACTED]
[REDACTED] per il capitale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$
del diritto di proprietà.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 07 settembre 2023 ai [REDACTED].

In forza della sentenza di condanna emessa da Tribunale di Padova [REDACTED]
[REDACTED] per complessivi [REDACTED] per il capitale di [REDACTED] a favore di
[REDACTED] contro la ditta esecutata [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$
del diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova in data 20 febbraio 2024 [REDACTED].

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data
[REDACTED] a favore di [REDACTED] 3, contro la ditta esecutata
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 Gigino Rollo in data 21 febbraio 2024.

- f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Abano Terme:
- Licenza Edilizia n. 228/69 rilasciata in data 15/01/1970 per costruzione nuove edificio con appartamenti e negozi;
 - Licenza Edilizia n. 263/70 rilasciata in data 28/01/1971 per variante alla L.E. n. 228/69;
 - Permesso di Abitabilità n.ri 228/69 e 263/70 rilasciato in data 18/11/1974.
- 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) Relativamente alle spese condominiale, nella gestione 2022/23 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 766,81 non saldato. Per la gestione 2023/24 risulta un importo a carico dell'esecutato di € 676,54 a oggi non saldato. Risulta inoltre un debito a carico dell'esecutato derivanti dagli anni precedenti di €. 13.995,37.



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.	33,80	x	1,00	slv	33,80
Poggiolo	Mq.	4,00	x	0,30	slv	1,20
Totale	Mq.					35,00

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 35,00 x € /mq. 575,00= **Euro 20.125,00---**

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%)

€ 17.106,25 (diciasettamilaentoseieurovirgolaventicinque).

Si riportano le caratteristiche che concorrono ai fini delle caratteristiche energetiche. Il bene è realizzato con muratura esterna con blocchi di laterizio e intonaco cementizio per uno spessore totale di cm 30. Il solaio di interpiano è stato realizzato in laterocemento. I serramenti sono con telaio in legno con vetro semplice fino, con tapparella in pvc Non è stata rilevata la presenza di generatore di calore. Il sistema di distribuzione è del tipo idronica, i terminali di emissione sono del tipo radiatori in ferro.



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 11 settembre 2024

Architetto Andrea Bronzato

