TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 287/2024

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni.

PROSSIMA UDIENZA: 21-05-2025, ore 09:40

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE "LOTTO 3"

PREMESSA GENERALE

Nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da r essa la mandataria doValue S.p.A., rappresentato e difesa ione, 6 t, come dà giusta procura in calce dell'atto di precetto del 24/06/2024, contro Piergiovanni Argenton.; l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, nel decreto di fissazione di udienza del 02/10/2024 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 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento in cancelleria mediante invio telematico del verbale di accettazione.

In data 15/10/2024 si è eseguito con il custode delegato l'accesso ai beni pignorati.

In data 08-11-2024 il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del comune di Casalserugo, Tribano e Conselve.

Constatata la difficoltà nel reperire la documentazione agli atti in data 31/012/2025 il sottoscritto ha chiesto al Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, istanza di proroga che la concedeva, fissando udienza al 21/02/2025.

Verificata la documentazione depositata agli atti e l'ubicazione dei beni a seguito di sopralluogo, riscontrato che l'esecuzione ha colpito quattro beni diversi.

Il sottoscritto ha ritenuto di suddividere i lotti come successivamente descritti e predisporre una Relazione di consulenza giudiziale per ogni singolo lotto.

Lotto 1 – Unità residenziale Unifamiliare - Bene ubicato a Conselve in via Casette n. 111 identificato al Catasto del Comune di Conselve			
N.C.E.U. Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Categoria**
14	401	2	A/2
14	401	3	C/6
14	401	1	Cortile
N.C.T. Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Categoria**
14	531	Seminativo - Porzione di mq. 1860 (da progetto divisionale con Lotto 2)	

Lotto 2 – Terreno agricolo – Bene ubicato a Conselve in via Casette n. 111 identificato al N.C.T. del Comune di Conselve		
Foglio	**Mappale**	**Categoria**
14	141	Seminativo
14	513	Seminativo - Porzione di mq. 6680 (da progetto divisionale con Lotto 1)

Lotto 3 – Unità residenziale – Bene ubicato a Tribano in via Giuseppe Mazzini n. 6 identificato al N.C.E.U. del Comune di Tribano			
Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Categoria**
7	2866	13	A/2
7	2866	7	C/6
7	2866	12	C/2

Lotto 4 – Unità Commerciale Bene ubicato a Casalserugo via Rialto, 21 identificato al N.C.E.U. del Comune di Casalserugo			
Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Categoria**
1	325	13	C/1
1	325	67	C/6
1	325	68	C/6

RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE "LOTTO 3"

Lotto 3 – Unità residenziale – Bene ubicato a Tribano in via Giuseppe Mazzini n. 6 identificato al N.C.E.U. del Comune di Tribano			
Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Categoria**
7	2866	13	A/2
7	2866	7	C/6
7	2866	12	C/2

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 15/10/2024 con il custode delegato avv. Laura Salmaso, si è eseguito l'accesso ai beni pignorati alla presenza del sig. [illegible] uale esecutato. Il bene è abitato, come prima casa, [illegible] dalla moglie [illegible] dai [illegible]

Il bene pignorato è composto dal mappale n. 2866 subalterno n. 13 unità residenziale ai piani primo e secondo, dai subalternoi n.ri 7 e 12 relativamente garage e ripostiglio al piano terra.

Le unità pignorate sono parte di un complesso con altre unità commerciali e residenziali, ma non sono costituito in condominio.

Il bene è ubicato in Via Mazzini n. 6 prospicente l'incrocio tra le vie Mazzini, San Nicolò e Roma. In centro al comune di Tribano, in zona prettamente residenziale- commerciale. Il fabbricato residenziale – commerciale si sviluppa su tre piani, ha il tetto a falde, si presenta con la struttura portante verticale costituita dai muri perimetrali con pilastri 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, 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 inclinato a falde con copertura in tegole. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il bene pignorato **SUB. 13**, è un appartamento con accesso indipendente che si sviluppa ai piani primo e secondo-soffitta.

È composto al piano primo da: corridoio, cucina, soggiorno, tre camere due bagni e un ripostiglio; dalla scala in soggiorno si raggiunge il terzo piano soffitta, dove sono stati ricavati dei locali utilizzati come camere e salottino.

I pavimenti risultano in piastrelle di ceramica per la zona giorno, in parquet di legno per le camere e per il piano primo; i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I bagni risultano con rivestimento in piastrelle di ceramica. I serramenti di finestra sono in legno con vetrocamera. Alcuni hanno tapparelle in plastica altri oscuri in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Ha riscaldamento autonomo prodotto da una caldaia installata nel locale ripostiglio conterminali in termosifoni in ferro.

Il bene non risulta conforme confrontato con la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso la pubblica amministrazione.

Il bene **SUB. 7** è un garage esterno in muratura intonacata con tetto piano inclinato coperto da lamiera grecata e portone in ferro. All'unità si accede direttamente dalla strada attraverso il cortile sub. n. 14 identificato come B.C.N.C., bene comune ad altre unità intestate a soggetti estranei all'esecuzione.

Il bene pignorato **SUB. 12**, accatastato come ripostiglio, risulta demolito.

Nel suo insieme le unità pignorate e il contesto risultano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Si rileva la presenza di una infiltrazione sul soffitto della cucina.

Al fine di meglio recepire quanto sopra descritto si demanda alla visione della documentazione fotografica e degli allegati, che fanno parte integrante della presente perizia.

a) Le unità immobiliari risultano così identificate:

- N.C.E.U.: Comune di Tribano, Foglio 7, Mappale 2866, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 173 mq, Rendita € 716,58;

- N.C.E.U.: Comune di Tribano, Foglio 7, Mappale 2866, Subalterno 7. Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale Totale 15 mq, Rendita € 18,18;
- N.C.E.U.: Comune di Tribano, Foglio 7, Mappale 2866, Subalterno 12, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 3 mq, Superficie Catastale Totale 6 mq, Rendita € 3,56;
- N.C.T.: Comune di Tribano, Foglio 7, Mappale 2866, Qualità ENTE URBANO, Superficie 348 mq.

DITTA:

- , proprietario per la quota di . . ditta esecutata
- , proprietario per la quota di - ditta non esecutata.

I beni sono pervenuti con giusti atti:

- in forza atto di compravendita Notaio Federico Magliulo del 25 maggio 1994, Rep. n. 12313 – Trascritto a Padova il 01/06/1994 ai nn. 12496/8543, nel quale il vendeva le unità alla ditta esecutata.

L'unità identificata al subalterno n. 13, confina:

NORD e SUD: cortile comune sub. n. 14 e sub. n. 15;

EST: cortile comune sub. n. 14;

OVEST: cortile comune sub. n. 15.

L'unità identificata al subalterno n. 7, confina:

NORD: cortile comune sub. n. 14;

EST: mappale n. 166 (altra ditta);

SUD: mappale n. 2204 (altra ditta);

OVEST: cortile comune sub. n. 14 e sub. n. 12 – demolito (stessa ditta).

b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 07/08/2024 e all'istanza di vendita del 16/09/2024. In riferimento alla

banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni, ad oggi, corrispondono ai dati catastali, e non risultano regolarmente accatastati e rappresentati.

c) I beni sono in possesso, per la relativa quota, dell'esecutato Sig. ,

Risultano occupati da dalla moglie Sig.ra , dal figlio

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 04 agosto 2010 ai nn.ri 31485/7363.

In forza di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi del 23/07/2010 Rep. n. 141559/22650, per complessivi Euro 204.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 120.000,00, a favore di

ntro

del diritto di proprietà e Sig.ra

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 14 ottobre 2019 ai nn.ri 40625/7268.

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova del 06/09/2019 n. 2481/2019, per capitale oltre interessi e spese di Euro 64.500,00 e somma complessiva di Euro 80.000,00,

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 23 marzo 2021 ai nn.ri 11557/1800.

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova del 18/06/2020 n. 3249/2020, per capitale oltre interessi e spese di Euro 60.000,00 e somma complessiva di Euro 66.441,17,

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 28 aprile 2021 ai nn.ri 17628/2791.

In forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova del 23/04/2021 n. 2819/2021, per capitale oltre interessi e spese di Euro 986.188,28 e somma complessiva di Euro 700.000,00, a favore

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo trascritto a Padova il 10 settembre 2024 ai n.ri 33801/24151.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 07 agosto 2024 n. 4806/2024,

Si precisa che le sopracitate formalità pregiudizievoli sono state verificate, con il "Certificato notarile" redatto dal dott. Notaio Niccolò Tiecco in data 27 settembre 2024.

f) I beni non risultano conformi agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune Tribano:
   - Concessione Edilizia n. 1/1957 rilasciata in data del 20/04/1957;
   - Abitabilità n. 40/1957 rilasciata in data 03/03/1959;
   - Condono edilizio n. 562/1986 rilasciato in data 10/06/1993;
   - Concessione edilizia n. 18/93B rilasciata in data 19/01/1996;
   - Concessione edilizia n. 45/95 var. alla CE 19/93 B rilasciata in data 22/01/1996;
   - Richiesta di Abitabilità/Agibilità presentata in data 07/06/1996 Prot. n. 3364.

g) I beni sono oggetto di diritti di comproprietà con soggetti estranei all'esecuzione, nello specifico sono oggetto di diritti di comproprietà con la signora

h) Dalla documentazione reperita, risulta che sono presenti opere da sanare, con particolare riferimento alla soffitta non riportata nelle autorizzazioni rilasciate. Si precisa inoltre che è da regolarizzare la demolizione del subalterno n.12.

i) Relativamente alle spese condominiale, non sono comunicate in quanto il bene non è condominio costituito.

CALCOLO VALORE DELLE UNITA'

Tenuti presenti tutte quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore, appurati i prezzi medi correnti di mercato per beni similari 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.).

Destinazione		*Sup.*		*Coeff.*		*S.l.v.*
Appartamento	Mq.	136,30	x	1,00	Slv	136,30
Poggioli	Mq.	11,00	x	0,30	slv	3,30
Sottotetto	Mq.	69,50	x	0,60	slv	41,70
Autorimessa	Mq.	14,40	x	0,50	slv	7,20
Totale	**Mq.**	**231,20**				**188,50**

Valore del bene = Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 188,50 x € /mq. 900,00= **Euro 169.650,00**---

In considerazione del fatto che il bene presenta difformità da regolarizzare, sia catastalmente che urbanisticamente, il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione di prezzo pari ad Euro 15.000,00.

Valore del bene risulta essere di **Euro 154.650,00--**

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%)

€ 131.452,50 (centotrentunmilaquattrocentocinquantaduevirgolacinquanta)

PREZZO BASE: per quota esecutata € 65.726,25

(sessantacinquemilasettecentoventiseivirgolaventicinque)

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

calore. Il sistema di distribuzione e del tipo idronica, i terminali di emissione sono in alluminio.

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 15 aprile 2025.



Architetto Andrea Bronzato