

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 382/2014

promossa da: "UNICREDIT S.P.A."

contro: "EL ASRI MHAMED"

Giudice dell'esecuzione dott. Elburgo Manuela.

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

### PREMESSA INTRODUTTIVA

Nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da Unicredit S.p.a. a mezzo della mandataria Unicredit Credit Management Bank S.p.a., rappresentata e difesa dall' Avv. Roberto Riscica per mandato generale alle liti del 07/10/2010 Rep. N. 67845, Notaio Maurizio Marino, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato Maria Francesca Giacomelli, sito in Padova Via Rezzonico n. 37, contro [REDACTED] l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Elburgo Manuela, nell'udienza del 14/04/2015 nominava, dopo giuramento provvisorio di rito, Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Arch. Andrea Bronzato, nato a Padova il 21.03.1961, libero professionista, con studio in Padova via Armistizio n. 31 ter.

\*\*\*\*\*

**PROSSIMA UDIENZA: 19/01/2016, ORE 9.00**

\*\*\*\*\*

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

- 1) La documentazione presente agli atti risulta completa. Le unità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa risultano di proprietà dell'esecutato [REDACTED] come di seguito descritte, Comune di Anguillara Veneta:
  - N.C.E.U. Sezione A, Foglio 15, Mappale 72, Subalterno 2 per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni;



- N.C.T. Foglio 15, Mappale 174 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- N.C.T. Foglio 15, Mappale 1181 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- N.C.T. Foglio 15, Mappale 1183 per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- N.C.T. Foglio 15, Mappale 1185 per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- N.C.T. Foglio 15, Mappale 1187 per la quota di 1/8 del diritto di piena proprietà bene personale e per la quota di 1/8 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; in forza degli atti di compravendita:
  - a rogito Notaio Giorgio Di Sante del 28/06/2002 – Rep. N. 83631 – Trascritto a Padova il 09/07/2002 ai n. 27419/18755; le signore Capuzzo Giuliana, nata ad Anguillara Veneta (PD) il 26/03/1943 e Capuzzo Annalisa, nata ad Anguillara Veneta (PD) il 29/06/1953 vendevano i beni in oggetto in quota all'esecutato e al signor ██████████ (Allegato);
  - a rogito Notaio Sergio Viscardini del 11/08/2006 – Rep. N. 125073/30631 – Trascritto a Padova il 05/09/2006 ai n. 48943/26879; il signor ██████████, nato in Marocco il 27/06/1967 vendeva quota dei beni in oggetto all'esecutato (Allegato).

**Si comunica che i mappali 1183, 1185 e 1187 risultano essere porzioni di strade pubbliche.**

- 2) Con Raccomandata del 06/05/2015 è stata comunicata al debitore la data dell'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, che hanno avuto inizio il 09/06/2015 con esito positivo.
- 3) Il compendio immobiliare nel quale è inserito il bene oggetto della presente procedura espropriativa è ubicato nel centro del Comune di Anguillara Veneta (PD) in Via Sabbioni n. 47, in zona centrale e residenziale che risulta essere completamente urbanizzata e



discretamente servita dei servizi e infrastrutture di prima necessità. L'unità è inserita in un fabbricato di due unità, che si sviluppa su due piani fuori terra.

Lo stabile presenta struttura tradizionale con muratura esterna portante e interna di spina in mattoni di laterizio intonacato, murature di tamponamento in laterizio intonacato, solaio intermedio e di copertura in legno, divisori interni in laterizio forato intonacato, tetto a falde con manto di copertura in coppi e grondaie in lamiera preverniciata.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da una porzione di bifamiliare posta ai piani terra e primo (Fg. n. 15, Mapp. n. 72, Sub. n. 2) e da un cortile esclusivo (Fg. n. 15, Mapp.li n. 174-1181). L'appartamento è internamente distribuito in entrata, cucina/soggiorno, cantina/cucina, camera da letto/pranzo, pranzo/camera da letto, una camera da letto, un bagno, due ripostigli e un granaio, presenta al piano terra un'altezza interna di m. 2,50 e m. 2,30, mentre al piano primo un'altezza interna di m. 2,60 e m. 2,50, presenta per la maggior parte pavimentazione in piastrelle di monocottura nonché nella stanza pranzo al piano primo in legno; tutti i locali sono intonacati con intonaco a civile e idropittura, l'angolo cottura ha pareti rivestite in piastrelle in ceramica. I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in legno con chiusura a scuri in legno. Sono presenti tutti i normali impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico con corpi radianti in ghisa, rete fognaria di scarico, ed impianto di ricezione programmi televisivi). L'unità non è allacciata alla rete GAS, non presenta quindi il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria.

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

La porzione di bifamiliare (Sub. n. 2) confina:

NORD-EST: mappale n. 131;

SUD-EST: via Sabbioni;

SUD-OVEST: via Sabbioni;

NORD-OVEST: porzione di bifamiliare (Sub. n. 1).

- Dati risultanti presso l'Agenzia del Territorio di Padova:



N.C.T.: Comune di Anguillara Veneta:

- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 72, qualità Ente Urbano, mq. 100;
- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 174, qualità Accessorio, mq. 40;
- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 1181, qualità Accessorio, mq. 24;
- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 1183, qualità Accessorio, mq. 10;
- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 1185, qualità Accessorio, mq. 4;
- Comune di Anguillara Veneta, Foglio n. 15, Mappale n. 1187, qualità Seminativo, classe 5, mq. 302, R.D. 1,16, R.A. 1,17.

N.C.E.U.: Comune di Anguillara Veneta, ubicazione Via Sabbioni n. 47:

- Foglio 15, Mappale n. 72, Sub. n. 2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. cat. tot. 116 mq, Rendita € 244,28.

DITTA: ██████████, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Si comunica che i mappali 1183, 1185 e 1187 risultano essere porzioni di strada pubblica, per il mappale 1187 indicato come seminativo, si è provveduto a richiedere il CDU, dal quale si evince che la destinazione è strada.** Si precisa che da estratto di mappa, richiesto in data 11/05/2015, si evince che la posizione dei testi relativi ai mappali n. 1181 e 1184 è invertita, per la corretta posizione si allega alla presente il frazionamento, recuperato presso l'Agenzia del Territorio, che dimostra la divisione dei mappali e la loro corretta posizione; allo scopo è stata presentata un'istanza di correzione mappa della mappa catastale all'Agenzia del Territorio in data 27/10/2015.

- I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento eseguito in data 12/06/2014 Rep. N. 4760 e all'atto di Vendita del 16 settembre 2014.
- I beni rilevati non risultano essere regolarmente accatastati. Dalle schede del Catasto fabbricati sono state rilevate alcune lievi difformità interne in quanto nel locale entrata è stato ricavato un nuovo locale adibito a ripostiglio ed è stato realizzato un foro-porta tra il locale entrata, il vano scale e il locale cucina/soggiorno. Tali modifiche non hanno comportato aumenti di consistenza o variazioni di confini, che risultano peraltro ben



identificati. Dalle visure, Inoltre i mappali 1183, 1185 e 1187 sono ancora intestati all'esecutato con destinazioni varie, mentre in loco risultano essere porzioni di strada pubblica.

- I diritti di comproprietà riguardano esclusivamente la proporzionale quota di parti condominiali ai sensi art. 1117 C.C. esclusivamente per il fatto che trattasi di casa bifamiliare.

Il fabbricato risulta occupato senza titolo da una famiglia con minori. Al momento del sopralluogo i presenti ci hanno confermato di essere lì residenti.

- In merito ai vincoli di diritto pubblico, i mappali 1183, 1185 e 1187 risultano essere porzioni di strada pubblica.
  - Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Anguillara Veneta non è stato possibile reperire la documentazione attestante la regolarità urbanistica del bene.
- 4) Valore piena proprietà della porzione di bifamiliare (Sub. n. 2) e del cortile (Mappali n. 174 e 1181), non vengono considerati i mappali 1183, 1185 e 1187 in quanto risultano essere porzioni di strada pubblica.

Tenute presenti la consistenza, l'ubicazione, la vetustà, la conformazione, la destinazione, lo stato d'uso e le finiture dell'immobile oggetto di pignoramento, così come accertate e descritte, appurati i prezzi medi correnti di mercato per beni simili; assunte informazioni sul luogo e considerate tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del più probabile valore medio di mercato, il sottoscritto ritiene di valutare sinteticamente i beni adottando il metodo "diretto comparativo", sulla base parametrica dei prezzi unitari medi di mercato come qui di seguito riportato calcolato in € /mq. 780,00.

Ai fini del calcolo del valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente pignoramento, si è considerata la superficie lorda vendibile (s.l.v.).

#### CALCOLO SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (S.L.V.)

Destinazione		Sup.		Coeff.		S.l.v.
Abitazione	Mq.	104,00	x	1,00	slv	104,00
Cantina	Mq.	12	x	0,60	slv	7,20
Granaio/Rip.	Mq.	19	x	0,50	Slv	9,50



Cortile esclusivo	Mq.	64	x	0,03	slv	1,92
Totale					slv	122,62

Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

Mq. 122,65 x € /mq. 780= Euro 95.643,6-----

**Unico Lotto: Valore cautelare a Base D'asta € 81.297,06---**

**(ottantaunomiladuecentonovantasetteeurovirgolazerosej).**

5) Il bene non è terreno agricolo. Si precisa che mappale 1185, all'Agencia del Territorio è censito come seminativo ma risulta in loco come strada pubblica. Si è provveduto a richiedere il CDU, dal quale si evince che la destinazione è strada.

6) Iscrizioni e Trascrizioni:

**ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria iscritta a Padova il 09/07/2002 ai n.ri 27420/5874.

In forza di mutuo a rogito Notaio Giorgio di Sante del 28/06/2002 Rep. 83632 per complessivi € 75.000,00 per la durata di 20 anni, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA S.P.A, contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

**TRASCRIZIONI**

Atto esecutivo trascritto a Padova il 24/07/2014 al n. 22426/16208.

In forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 05/07/2014 n. 4760 a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

7) Si fa presente che gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a nessun gravame.

8) L'immobile oggetto di stima ricade in classe energetica globale – G – e con indice di prestazione energetica globale di Kwh/mq x anno= 636,587. L'attestato di prestazione energetica prodotto è stato regolarmente depositato presso la Regione Veneto con Codice Attestato n. 103910/2015 e Chiave: bce976f6e1.

**OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI**





**ALLEGATI:**

- 1) Nota di Trascrizione Atto di Provenienza;
- 2) Iscrizioni e Trascrizioni;
- 3) Planimetrie catastali Sub n. 2;
- 4) Visure catastali aggiornate N.C.E.U e N.C.T.;
- 5) Estratto di mappa N.C.T. Comune di Anguillara Veneta,  
Fg. 15, Mappali n. 72-174-1181-1183-1185-1187;
- 6) Copia dell'originale del frazionamento che ha generato i mappali del 12/05/1978;
- 7) Comunicazione da parte dell'UTE di Padova dell'avvenuta correzione dei mappali 1181-1184;
- 8) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 9) Ricevuta avviso di ricevimento della Raccomandata relativa all'inizio delle operazioni peritali;
- 10) Attestato di prestazione energetica;
- 11) Documentazione fotografica composta di n. 8 foto;
- 12) Ricevuta di accettazione Raccomandata invio perizia all'esecutato.

Padova, lì 01 dicembre 2015.

Architetto   


