

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura di esecuzione immobiliare N° 730/2015

promossa da: "BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.C."

contro: "

Giudice dell'esecuzione dott. Manuela Elburgo.

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA GIUDIZIALE

### PREMESSA INTRODUTTIVA

Nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. in amministrazione straordinaria**, così variata a seguito di atto di intervento "Ex art. 111 C.P.C." in data 20/04/2016, in **ITALFONDIARIO s.p.a.** in qualità di procuratrice di **Lucrezia Securitisation s.r.l.**, che ha acquistato, in data 18 dicembre 2015, in *pro soluto* e in blocco da Banca Padovana Credito Cooperativo S.C., ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 4 della L. 130/99 e dell'art. 58 TUB, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Talarico, in forza di procura a margine dell'Atto di intervento in data 20/04/2016, elegge domicilio, ai fini del presente atto, presso il suo studio sito in P.tta Pianaro n. 5, 35142 - Campodarsego, **contro** \_\_\_\_\_ ; l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Elburgo Manuela, nell'udienza del 19/04/2016 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.

**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 venerdì 16 settembre 2016 alla presenza del \_\_\_\_\_ si è dato inizio alle operazioni peritali, concluse successivamente in data martedì 20 gennaio 2017. Il compendio immobiliare nel quale è inserito il bene oggetto della presente procedura espropriativa è ubicato nel comune di Carmignano di Brenta, in Via San Pio X n. 20, in zona centrale a destinazione residenziale e commerciale, che risulta essere completamente urbanizzata e sufficientemente servita dei servizi e infrastrutture di prima necessità.

Lo stabile, costruito nei primi anni '70, presenta diversi corpi di fabbrica adiacenti e uniti tra loro. I corpi di fabbrica oggetto della presente esecuzione risultano essere due capannoni. Un si sviluppa su un piano fuori terra e con altezza interna di m. 5,00 presenta una struttura in pilastri e travi in calcestruzzo e in travi del tipo a "Y", in calcestruzzo precompresso, che sostengono la copertura realizzata con lastre curve in fibrocemento e lucernari. L'altro si sviluppa in parte in un piano e in parte in due piani fuori terra, con altezza interna di m. 4,00 per la parte a un piano, invece di m. 3,00 + 2,90 per la parte a due piani, presenta una struttura tradizionale in pilastri in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. La copertura è in coppi con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Entrambi presentano murature di tamponamento dello spessore di cm. 30 in laterizio, divisori interni dello spessore di cm. 10 in laterizio forato.







Il compendio si compone di nove unità commerciali, precisamente un'abitazione, un'autorimessa, tre uffici, un magazzino e un laboratorio. Le unità oggetto della presente esecuzione risultano essere i tre uffici, il magazzino ed il laboratorio. Ogni unità è già identificata catastalmente, possiede un suo ingresso dedicato al quale si arriva attraverso il cortile comune, dotato di accesso pedonale e carraio. Inoltre ogni unità è dotata del proprio impianto di riscaldamento, del tipo a ventilconvettori a soffitto e fancoil a pavimento; dell'impianto elettrico, idrico, telefonico e delle rete fognaria di scarico.

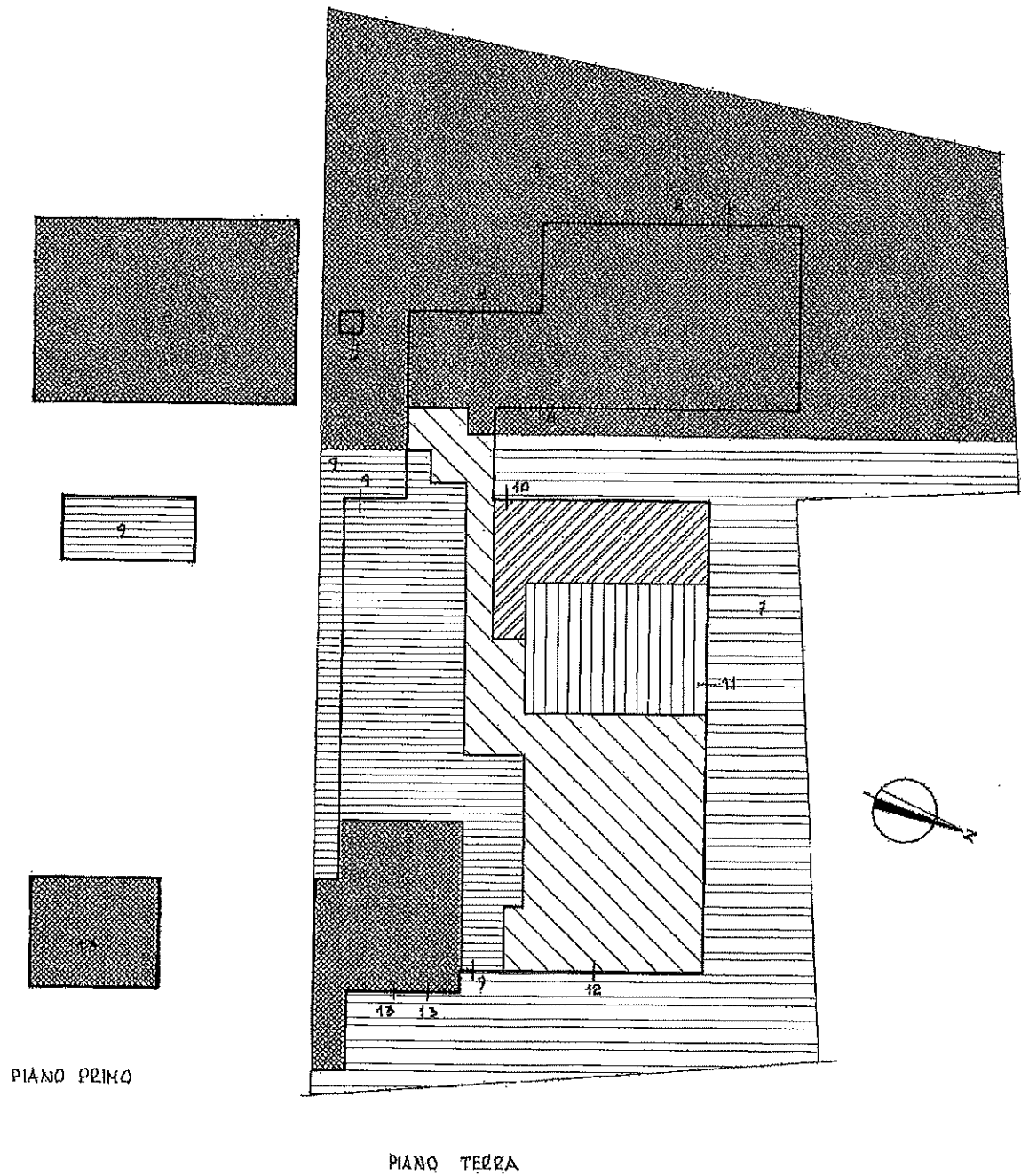
Per una più comprensibile descrizione dei beni pignorati, le unità verranno divise in lotti.

Il subalterno n. 9, ufficio, verrà chiamato **LOTTO N. 1**, il subalterno n. 10, ufficio, verrà chiamato **LOTTO N. 2**, il subalterno n. 11, laboratorio, verrà chiamata **LOTTO N. 3**, il

subalterno n. 12, negozio, verrà chiamato **LOTTO N. 4**. Dalla presente verrà escluso il subalterno n. 7, in quanto si tratta del cortile comune di accesso alle varie unità e identificato come bene comune non censibile.

LEGENDA

	NON OGGETTO ESECUZIONE		LOTTO N. 3
	LOTTO N. 1		LOTTO N. 4
	LOTTO N. 2		CORTILE COMUNE ACCESSO



### **LOTTO N. 1**

Il presente lotto è costituito dal subalterno n. 9, catastalmente censito come ufficio e composto al piano terra da portico, ingresso e sala congressi, guardaroba, disimpegno, anti e tre bagni, e al piano primo da magazzino. A completare l'unità è presente un piccolo spazio scoperto che affianca il fabbricato e la mura di recinzione. Le altezze interne sono così distinte, per il portico e l'ingresso è pari a m. 5,05 e priva di controsoffitto, per la sala congressi è pari a m. 3,95 con controsoffitto a quadrotti, per il guardaroba e i servizi è pari a m. 3,00 con sovrastante solaio in laterocemento, per il magazzino con altezza media pari a m. 2,90. La pavimentazione si divide in cemento liscio per il portico; piastrelle di graniglie di marmo per l'ingresso; di linoleum per la sala congressi e di piastrelle in ceramica per il guardaroba e per i servizi igienici. I serramenti esterni sono in alluminio con grata in acciaio a protezione, risultano a vetro singolo, tranne per la sala congressi dove sono stati montati a vetrocamera. Le porte interne sono in alluminio e tutte le pareti risultano intonacate e pitturate. Le pareti dei bagni sono state rivestite a tutta altezza da piastrelle in ceramica. Risulta al grezzo solo il locale magazzino, privo di serramenti, non intonacato, privo di pavimentazione e di coibentazione nell'intradosso della copertura.

### **LOTTO N. 2**

Il presente lotto è costituito dal subalterno n. 10, catastalmente censito come ufficio, è composto da sala attesa, spogliatoio, accettazione, disimpegno, magazzino, tre laboratori analisi, sala lavaggio, un anti e un bagno. Tutto il lotto è controsoffittato con travi in legno e tavolato in legno con altezza sotto trave pari a m. 3,00. La pavimentazione è in piastrelle in graniglie di marmo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, anche le porte interne sono in alluminio e tutte le pareti risultano intonacate e pitturate.

### **LOTTO N. 3**

Il presente lotto è costituito dal subalterno n. 11, catastalmente censito come laboratorio, è composto da sala attesa, sala lavaggio, sala toelettatura, un anti e un bagno e un deposito attrezzature. La zona principale risulta controsoffittata con travi in legno e tavolato in legno con altezza sotto trave pari a m. 3,00, mentre la zona di deposito attrezzature non è

controsoffittata e ha un'altezza pari a m. 5,05. La pavimentazione è in piastrelle in graniglie di marmo. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e con grata di protezione, anche le porte interne sono in alluminio e tutte le pareti risultano intonacate e pitturate. Le pareti della sala lavaggio e toelettatura risultano rivestite a tutta altezza da piastrelle in ceramica.

#### **LOTTO N. 4**

Il presente lotto è costituito dal subalterno n. 12, catastalmente censito come negozio, è composto da portico, negozio, tre depositi, quattro disimpegni, uno spogliatoi, un anti e quattro bagni. Nei locali sono presenti diverse controsoffittature, il negozio presenta tre altezze pari a m. 4,40, m. 3,40 e m. 3,00. I servizi igienici presentano invece un'altezza pari a m. 3,00. Le restanti zone dell'unità presentano un'altezza pari a m. 5,05. La pavimentazione è in piastrelle in graniglie di marmo e di ceramica per i servizi igienici. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, anche le porte interne sono in alluminio e tutte le pareti risultano intonacate e pitturate. Inoltre le pareti dei bagni risultano rivestite a tutta altezza da piastrelle in ceramica.

Tutti i lotti si presentano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Al fine di 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 Carmignano di Brenta, Foglio 13, Mappale 1769, Subalterno 7,
- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 13, Mappale 1769, Subalterno 9, Cat. A/10, Classe 1, Cons. 12 vani, Sup. Cat. Tot. 363 mq, Rendita € 2.448,01;
- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 13, Mappale 1769, Subalterno 10, Cat. A/10, Classe 1, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 138 mq, Rendita € 1.326,00;
- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 13, Mappale 1769, Subalterno 11, Cat. C/3, Classe 1, Cons. 108 mq, Sup. Cat. Tot. 144 Rendita € 234,26;
- N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 13, Mappale 1769, Subalterno 12, Cat. C/1, Classe 1, Cons. 294 mq, Sup. Cat. Tot. 418 Rendita € 3.598,57;

DITTA: NUOVA VETERINARIA S.R.L., proprietaria per la quota di 1/1.

I beni sono pervenuti con giusto atto:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito I

I

- Il compendio Immobiliare identificato al catasto dei terreni del Comune di Carmignano di Brenta al foglio 13 mappale 1769 confina:  
NORD: mappale n. 279, cortile edificio (altra ditta);  
EST: via San Pio X;  
SUD: mappale n. 271, cortile edificio (altra ditta);  
OVEST: cortile sub. n. 6 esclusivo abitazione sub. n. 2 e all'autorimessa sub. n. 4 (altra ditta).

- b) I beni oggetto della presente corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento eseguito in data 02/12/2015 n. 8192 e all'istanza di vendita del 12/01/2016. In riferimento alla banca dati presente all'Agenzia delle Entrate i beni corrispondono, ad oggi, ai dati catastali, e risultano regolarmente accatastati.
- c) I beni sono in possesso all'attuale ditta proprietaria e sono occupati dalla stessa.
- d) Non sono presenti vincoli ed oneri, nemmeno di natura condominiale, che restano a carico dell'acquirente.
- e) Sui beni in oggetto pendono le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza il  
In forza di mutuo a rogito N

:

!

!

- Ipoteca volontaria iscritta a \

#### TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo trascritto a Vicenza  
In forza del verbale di pignoramento

- f) Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Sindaco del Comune di Carmignano di Brenta:
- Licenza Edilizia n. 1430, rilasciata in data 17/04/1973 prot. n. 1740;
  - Concessione n. 74/79, rilasciata in data 09/11/1979 prot. n. 2136/5191;
  - Permesso di Costruire n. 6354, rilasciato in data 24 maggio 2004 prot. n. 4654;
  - D.I.A. in variante n. 724 prot. n. 8590 del 30 luglio 2004;
  - Certificato di abitabilità rilasciata in data 19 agosto 2004 prot. n. 9220;
  - D.I.A. in variante n. 84/D/08 prot. n. 8233 del 01 agosto 2008, con Dichiarazione di fine Lavori presentata in data 22 settembre 2008 prot. n. 9689.
- g) I beni non sono oggetto di diritti di comproprietà.
- h) Non sono presenti opere da sanare.
- i) Non sono presenti spese condominiali.
- l) 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 similari; 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. 900,00. Il valore unitario viene adeguato con coefficiente diverso a seconda della destinazione.

Ai fini del calcolo del valore commerciale 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.	
<b>LOTTO N. 1</b>							
Ingresso, Sala congressi, Guardaroba e Servizi	Mq.	317,00	x	1,00	slv	317,00	
Magazzino P1	Mq.	47,00	x	0,40	slv	18,80	
Portico	Mq.	14,00	x	0,30	slv	4,20	
Cortile esclusivo	Mq.	70,00	x	0,02	slv	1,40	
<b>Totale LOTTO N. 1</b>						slv	341,4
<b>LOTTO N. 2</b>							
Laboratorio analisi, Magazzino e Servizi	Mq.	140,00	x	1,20	slv	168,00	
<b>Totale LOTTO N. 2</b>						slv	168,00
<b>LOTTO N. 3</b>							
Sala attesta, Toelettatura	Mq.	54,00	x	1,20	slv	64,80	
Deposito	Mq.	83,00	x	0,60	slv	49,80	
<b>Totale LOTTO N. 3</b>						slv	114,60
<b>LOTTO N. 4</b>							
Negozi	Mq.	171,00	x	1,40	slv	239,4	
Depositi, Disimpegni e Servizi	Mq.	223,00	x	0,60	slv	133,80	
Portico	Mq.	73,00	x	0,30	slv	21,90	
<b>Totale LOTTO N. 4</b>						slv	395,10

Superficie lorda vendibile x Prezzo unitario medio

**LOTTO N. 1** : Mq. 341,40 x €/mq. 900,00= Euro 307.260,00---

**LOTTO N. 2** : Mq. 168,00 x €/mq. 900,00= Euro 151.200,00---

**LOTTO N. 3** : Mq. 114,60 x €/mq. 900,00= Euro 103.140,00---

**LOTTO N. 4** : Mq. 395,10 x €/mq. 900,00= Euro 355.590,00---



### **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 1**

Valore cautelare a Base D'Asta

**€ 261.117,00** (duecentosessantunmilacentodiciasetteurovirgolazero).

### **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 2**

Valore cautelare a Base D'Asta

**€ 128.520,00** (centoventottomilacinquecentoventieurovirgolazero).

### **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 3**

Valore cautelare a Base D'Asta

**€ 87.669,00** (ottantasettemilaseicentosessantannoveurovirgolazero).

### **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 4**

Valore cautelare a Base D'Asta

**€ 302.251,00** (trecentoduemiladuecentocinquantunoeurovirgolazero).

m) Ai fini delle caratteristiche energetiche, (APE non esistente) l'edificio risulta così composto:

- travi e pilastri in calcestruzzo per struttura portante;
- muratura esterna di tamponamento in blocchi di laterizio forato dello spessore di cm 30;
- il solaio di copertura con blocchi in laterizio del tipo BAUSTA e travetti in calcestruzzo e rivestimento in coppi;
- solaio di copertura con travi in calcestruzzo precompresso del tipo a "Y" con lastra di fibrocemento o lucernario;
- solaio contro il terreno con una gettata di calcestruzzo armato, a contatto con il terreno, ricoperto da masseto in calcestruzzo e dalla pavimentazione;
- serramenti con telaio in alluminio e vetrocamera, alcuni a vetro singolo;
- generatore di calore, installato in ogni singola unità commerciale, del tipo a 3 stelle con camera stagna,
- sistema di distribuzione del tipo aeraulico,
- terminali di emissione del tipo a ventilcovettori o fancoil fissati su parete o soffitto.

## OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Padova, lì 26 gennaio 2017.

  
ARCHITETTI PROV. PADOVA  
ANDREA  
BRONZATO  
n° 1306  
Architetto Andrea Bronzato