

TRIBUNALE DI PADOVA

G.I.: dott.ssa MICOL SABINO

CAUSA CIVILE R.G. n° 2.544/2022

promossa da:

“GUBER BANCA S.p.A.” quale procuratrice speciale di “OASIS SECURITISATION S.r.l.”

Avv.ti: Giuseppe Le Fosse ed Elena Bonsembiante

contro i sigg.:

Avv.: Stefania Lunardi e Luca Corso

on l'intervento di:

PENELOPE SPV S.r.l. e per essa INTRUM ITALY S.p.A.

Avv.:

RELAZIONE SUGLI IMMOBILI SITI IN VIA CA' BRAZZO N° 3, IN COMUNE DI ARRE

(PD).

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, SETTEMBRE 2022



PREMESSA

Io sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, già perito nell'Esecuzione Immobiliare n° 324/2018 R.G. promossa da "Guber Banca S.p.A." contro la sig.a [REDACTED] in incarico conferitomi dal G.I. dott.ssa Micol Sabino ho proceduto a redigere la presente relazione.

Il quesito assegnatomi dal G.I. nel corso dell'udienza del 12.07.2022 è il seguente: *"...aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia della esecutata che del comproprietario; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene; di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto in sede d'asta per l'intero..."*.

RISPOSTE AL QUESITO.

Di seguito punto per punto viene data risposta al quesito formulato dall'Ill.mo G.I. dott.ssa Sabino.

1) "...aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia della esecutata che del comproprietario "

Dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite in data 05.09.2022 presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 29.07.2010 - Reg. Gen. n° 30.137 - Part. n° 17.454:

Atto di pignoramento in data 15.07.2010, rep. n° 4.004 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD), foglio 16, particella 2457, sub. 15-11-12-14;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Conselve (PD), foglio 16, particella 2399;



Unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particella 3;

N.C.T. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particelle 3-639;

a favore della “Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.” con sede a Padova, c.f. 02089931204:

-relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16;

-relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

contro

-relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16;

contro

-relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.

Annotazione del 15.02.2018 - Reg. Gen. n° 6.077 - Part. n° 984:

Restrizione di beni in data 12.10.2017, rep. n° 5.841 del Tribunale di Padova, avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD), foglio 16, particella 2457, sub. 15-11-12-14;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Conselve (PD), foglio 16, particella 2399;

a favore della “Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.” con sede a Padova, c.f. 02089931204:

-relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16;

contro



-relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16;

contro

Trascrizione del 14.06.2018 - Reg. Gen. n° 22.932 - Part. n° 14.873:

Atto di pignoramento in data 14.05.2018, rep. n° 3.560 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particella 3;

N.C.T. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particelle 3-639;

a favore di "Oasis Securitisation S.r.l." con sede a Conegliano (TV), c.f. 04514070269, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro [REDACTED] er il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trascrizione del 17.05.2022 - Reg. Gen. n° 19.993 - Part. n° 13.415:

Domanda giudiziale – ordinanza di introduzione del giudizio di divisione ex art. 600 cpc - in data 27.04.2022, rep. n° 2.256 del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particella 3;

N.C.T. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particelle 3-639;

a favore e contr [REDACTED]

a favore e contro [REDACTED]

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 01.06.2007 - Reg. Gen. n° 29.027 - Part. n° 7.324:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 27.04.2007, rep. n° 4.361/2007 del Tribunale di Padova (capitale € 93.701,45, interessi € 17.532,72, spese € 18.765,83; totale € 130.000,00), gravante sui seguenti beni immobili:



N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particella 3;

N.C.T. del Comune di Arre (PD), foglio 8, particelle 3-639;

a favore della “Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A.” con sede a Padova, c.f. 02089931204, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2;

contro [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.

2) “di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene”.

Con riferimento al fabbricato unifamiliare (part. 3), non si ritiene percorribile il frazionamento dello stesso in due unità (in base alle quote dei due soggetti comproprietari: 50% [REDACTED] 50% [REDACTED]), infatti un qualsiasi intervento di frazionamento sarebbe vincolato ad un radicale intervento di ristrutturazione edilizia dall’elevato costo di realizzazione (creazione di una nuova scala di accesso per il piano primo, sdoppiamento degli impianti, ecc.).

Per quanto riguarda il terreno (part. 639), anche se teoricamente sarebbe possibile effettuare un frazionamento (allo scopo di stralciare la quota di proprietà del soggetto esecutato), si ritiene che tale soluzione non sia economicamente conveniente, a causa della conformazione dello stesso, delle problematiche legate all’accesso dalla pubblica via e della difficoltà in caso di frazionamento di sfruttarne la potenzialità edificatoria.

3) “di verificare l’attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto in sede d’asta per l’intero...”.

Relativamente al richiesto aggiornamento di stima dei beni immobili (riferimento perizia febbraio 2019 - Es. Imm. n° 324/2018 R.G.), in considerazione della messa in vendita all’asta dell’intero compendio immobiliare per le motivazioni espresse nel precedente paragrafo e dell’analisi dei valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d’uso, ritengo opportuno aggiornare



la stima come di seguito riportato (viene sostanzialmente ridotto il valore della volumetria potenzialmente edificabile).

A) Abitazione e deposito (part. 3).

Considerata l'epoca di restauro/ampliamento del fabbricato (anni '74/80) e la successiva mancata esecuzione di interventi di ristrutturazione, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m² 550,00 per la superficie commerciale; la residua potenzialità edificatoria del terreno viene valutata in €/m³ 30,00 (volumetria da verificare mediante rilievo topografico dell'area e del fabbricato esistente).

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- l'unità residenziale viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;
- la terrazza ed il poggiolo vengono conteggiati al 25%.

Visto quanto sopra, il valore del bene risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [130 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 + (47 \text{ m}^2 \times 0,25\%)] \times 550,00 \text{ €/m}^2 = 231,75 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 127.462,50$$

$$V_{\text{cubatura edificabile}} = 267 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 8.010,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 135.472,50$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la demolizione del corpo di fabbrica abusivo e la regolarizzazione del fabbricato residenziale è stata valutata una spesa di circa € 13.000,00 (v. perizia Es. Imm. n° 324/2018 R.G.);
- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione simili ai beni oggetto della presente, non viene applicato alcun coefficiente di adeguamento;



-stato di possesso: i beni sono occupati dal si [REDACTED] pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo del valore di stima;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = € 135.472,50 - € 13.000,00 = € 122.472,50$$

B) Terreno (part. 639).

Tenuto conto dell'ubicazione e della dimensione del bene in questione, si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m³ 30,00 per la potenzialità edificatoria del terreno (volumetria da verificare mediante rilievo topografico dell'area), ed €/m² 5,00 per la porzione di terreno agricola.

Visto quanto sopra, il valore del terreno risulta il seguente:

$$V = (455 \text{ m}^3 \times 30,00 \text{ €/m}^3) + (7.198 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2) = € 49.640,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: sul terreno in oggetto non sono state rilevate opere abusive;

-stato d'uso e manutenzione: trattandosi di un terreno non si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento;

-stato di possesso: il terreno è utilizzato dal si [REDACTED] pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo del valore di stima;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

pertanto il valore sopra determinato viene confermato in:

$$V = € 49.640,00$$



RIEPILOGO.

Vista la conformazione planimetrica e le problematiche di accesso del terreno di cui alla part. 639, si ritiene di proporre un unico lotto di vendita.

Valore fabbricato part. 3= € 122.472,50

Valore terreno part. 639= € 49.640,00

Valore totale immobili pignorati= € 172.112,50

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del Lotto risulta pari a:

$V_{\text{lotto}} = € 172.112,50 \times (100\% - 15\%) = € 146.295,63$ arrotondato ad € 146.000,00 (Euro centoquarantaseimila/00)

Padova, 12 settembre 2022

Il perito

dott. ing. M. Mazzei

