

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n. 1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 160/2022

G.E. Dott.ssa Micol Sabino

data dell'udienza

12.12.2022 - h. 11,00

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano





STUDIO TECNICO
POLIGNANO

PDF Eraser Free

Pagina intenzionalmente bianca





PDF Eraser Free

Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	7
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	10
5. Formalità pregiudizievoli	12
6. Regolarità edilizia	13
7. Valutazione	15
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	19

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.





STUDIO TECNICO
POLIGNANO

PDF Eraser Free
Pagina intenzionalmente bianca



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Micol Sabino, con ordinanza del 06.09.2022, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

In data 14.09.2022 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato peritale veniva inviato in copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



1. Idoneità della documentazione QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

6

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da SIENA NPL 2018 srl, con l'Avv. Marco Ripa, contro

L'esecuzione immobiliare interessa un lotto di terreni siti in Comune di Padova (PD) Via Giulio Zanon.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Iscrizione a ruolo del 09.06.2022;
- II. Contratto di finanziamento fondiario, allegato all'iscrizione a ruolo, a firma del Notaio Francesco Crivellari rep.n. 226744 racc.n. 24610 del 10.03.2003, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa e contr
- III. Atto di precetto del 03.12.2021, non notificato alla parte, ma depositato presso la Casa Comunale di Cadoneghe (PD), Comune dell'ultima residenza conosciuta;
- IV. Atto di pignoramento immobiliare del 27.04.2022 a favore di SIENA NPL 2018 srl e contro notificato a mani alla parte eseguita in data 17.05.2022;
- V. Istanza di vendita del 29.06.2022;
- VI. Nota di trascrizione in forza di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova rep. 2368 del 17.05.2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 26817 RG e 18130 RP con presentazione n. 13 del 29.06.2022;
- VII. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 12.07.2022, priva delle mappe, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alla parte eseguita nella quota dell'intera proprietà, il pignoramento è avvenuto per l'intero; si rileva tuttavia come nella relazione non venga specificato come l'ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa del 13.03.2003 gravasse solamente quattro dei sei terreni oggetto di pignoramento, in quanto due di questi, i mappali 432 e 435, venivano svincolati a seguito di domanda di annotazione di restrizione di beni del 04.06.2007;



- VIII. Verbale di primo accesso del 30.09.2022 del Custode Giudiziale avv. Silvia Lorenzon, accompagnata dallo scrivente, dal quale emergeva come il terreno fosse locato a terzi e che l'accesso fosse dunque precluso;
- IX. Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. del 24.10.2022 a firma dell'avv. Marco Ripa;
- X. Istanza del 10.11.2022, a firma dello scrivente, al fine di ottenere proroga di quarantacinque giorni per il deposito dell'elaborato peritale e successivo visto con autorizzazione da parte del GE in data 13.11.2022;
- XI. Ricorso per intervento da parte di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con l'avv. Simone Maschera del 09.11.2022.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia del titolo di provenienza, decreto di trasferimento immobili rep. 5705 del 08.11.2002 del Tribunale di Padova, di cui si allega la nota per trascrizione RG. 48677 RP 33155 del 15.11.2002.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Custode Giudiziale avv. Silvia Lorenzon, nominato ed incaricato dal G.E. dott.ssa Micol Sabino in data 06.09.2022, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali avvertendo SIENA NPL 2018 srl, creditore procedente, tramite l'Avv. Marco Ripa e la parte eseguita.

Il sopralluogo - effettuato dal sottoscritto e dal Custode Giudiziale - si è svolto in data 30.09.2022 alle ore 12.30 alla presenza della parte eseguita. In detta sede il sig. _____ comunicava come i terreni fossero locati a terzi e che lo stesso non possedeva le chiavi per poter accedere al fondo.

Al rientro del conduttore del fondo, si sono presi nuovamente contatti con la parte eseguita tramite il Custode Giudiziale avv. Silvia Lorenzon e si è fissato il secondo accesso ai luoghi di causa.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente, in data 04.11.2022 alle ore 09.00, alla presenza del Custode Giudiziale e di parte eseguita.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*



- *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa un lotto di terreni sito in Comune di Padova (PD), Via Giulio Zanon. LOTTO UNICO.

Il verbale di pignoramento immobiliare colpisce sei terreni distinti, precisamente i mappali 19, 370, 427, 429, 432 e 435, due di questi - ed esattamente i mappali 432 e 435 - venivano svincolati dall'ipoteca volontaria a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa del 13.03.2003 a seguito di restrizione di beni in data 04.06.2007.

Si ritiene utile evidenziare altresì come i mappali 427, 429, 432 e 435 costituiscano viabilità privata di accesso alla lottizzazione che diparte da Via Zanon.

Le unità sono allibrate al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO TERRENI - N.C.T - Comune di Padova (PD)

- Foglio 17 particella 19, seminativo arborato, classe 04, superficie are 5 ca 60, reddito dominicale euro 3,47 reddito agrario euro 2,60;
- Foglio 17 particella 370, seminativo arborato, classe 04, superficie are 19 ca 15, reddito dominicale euro 10,86 reddito agrario euro 8,90;
- Foglio 17 particella 427, seminativo arborato, classe 04, superficie are 7 ca 54, reddito dominicale euro 4,28 reddito agrario euro 3,50;
- Foglio 17 particella 429, seminativo arborato, classe 04, superficie ca 20, reddito dominicale euro 0,11 reddito agrario 0,09;
- Foglio 17 particella 432, seminativo arborato, classe 04, superficie are 2 ca 77, reddito dominicale euro 1,57 reddito agrario euro 1,29;
- Foglio 17 particella 435, seminativo arborato, classe 04, superficie ca 8, reddito dominicale euro 0,05 reddito agrario euro 0,04.



per la quota dell'intera piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 26817 RG e 18130 RP del 29.06.2022.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

I beni di interesse sono situati a Pontevigodarzere, una zona del Comune di Padova che non può essere propriamente definita "quartiere" bensì un rione e come si può dedurre dal suo nome, con un ponte ed un argine, ad oggi attraversato da un incessante flusso di automobili che si dirigono verso la città di Padova e verso lo svincolo alle vicine Tangenziali Nord ed Ovest di Padova, oltre all'imbocco dell'Autostrada A4.

L'ambito residenziale della zona è uno stratificarsi di ampliamenti, superfetazioni, aggiunte e demolizioni parziali ed anche i tracciati delle lottizzazioni presentano forme piuttosto disordinate e poco regolari.

Lungo la Via Giulio Zanon, infatti, nei primi anni di questo secolo veniva costituita una nuova lottizzazione di buone dimensioni, nella quale venivano edificate alcune villette, alle quali si accede mediante un cancello carraio posto in testa ad una carrareccia. Subito prima di detto accesso, si trova il lotto di interesse, ricadente in area agricola e destinato a verde in parte piantumato.

Trattasi di un comparto di forma piuttosto regolare. La porzione più prossima al confine est, presenta un modesto camminamento in ghiaia che conduce a due sezioni pavimentate in cemento, sulle quali sono posti in essere alcuni manufatti, quali un capanno in legno ed uno in lamiera, un caminetto in mattoni con copertura ed un box da cantiere, ampliato con una tettoia in pvc a copertura di alcuni automezzi, tutti questi privi di alcuna autorizzazione. Sparsi per il lotto, si trovano, inoltre, materiali di risulta di vecchi cantieri, quali tratti di impalcati, laterizi, coppi e cornici, bancali in legno, cassoni per i detriti e svariati altri materiali che ingombrano il sito.

Nel complesso il terreno presenta uno stato di conservazione, uso e manutenzione mediocre, in quanto necessiterebbe di uno sgombero, al fine di poter essere utilizzato, quantomeno, ai soli fini rurali poiché l'area non presenterebbe alcuna capacità edificatoria, anche e solo per il semplice fatto che la bifamiliare limitrofa al lotto, di recente edificazione, è stata concessionata proprio in virtù del fatto che la presenza della linea di elettrodotto conferiva, a seguito di rilievi specifici, requisiti insoddisfacenti alla residenza, pertanto il volume edificato ed esistente sino al 2003 sul lotto in parola, veniva trasferito in area adiacente ma più lontana rispetto alla fonte di inquinamento da campo magnetico.

A completamento del lotto si trovano quattro frustoli i quali, facenti parte anch'essi del compendio oggetto di pignoramento, vengono identificati dai mappali 427, 429, 432 e 435 - costituenti l'unica viabilità di accesso alla lottizzazione di cui sopra. Si rileva come dette particelle risultino gravate da servitù perpetue di passaggio pedonale e con automezzi, nonché di sottoservizi, come meglio specificato nella sezione dei vincoli di diritto pubblico.



Si rileva, infine, come in prossimità del cancello che conduce alle abitazioni, siano stati ricavati quattro posti auto scoperti che ricadono in parte sul mappale 370 ed in parte sul mappale 19.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da _____ in forza di contratto di affitto di terreno agricolo n. T5219T003288000AA del 25.02.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Padova in data 28.02.2019 al n. 003288 - serie 3T.

10

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 6, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 2'400,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili di euro 200,00, annualmente adeguate secondo gli indici Nazionali ISTAT del costo della vita nella misura del 75%, a partire dal secondo anno.

In base alle indagini effettuate presso professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile valutare il valore minimo di locazione per terreni agricoli posti nella Provincia di Padova (PD), che si attesta in euro 0,30 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che il lotto oggetto di stima presenta la superficie commerciale di circa mq. 2'475, l'importo medio mensile dovrebbe assumere un valore di circa euro 740,00.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 200,00 al mese, il canone di affitto si considera vile.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 17: mappale 492, mappale 83, mappale 230, mappale 374, mappale 373, mappale 382, mappale 430, mappale 491, mappale 497, mappale 496, mappale 429, mappale 406, mappale 392, mappale 155.

In termini di classificazione urbanistica le particelle 427, 432, 370, 429, 435 e 19 del foglio 17 per il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Padova, sulla base del Piano degli Interventi vigente ricadono in ZONA AGRICOLA E: SOTTOZONA E3 DI TUTELA; sulla base del Piano degli Interventi adottato ricadono parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO-PRODUTTIVA, parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 AGRICOLO-PAESAGGISTICA, parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' e parte in VIABILITA' ESISTENTE.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente*



(come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

11

REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'acquisto ed al momento del pignoramento non presentava alcun regime patrimoniale.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione:

- di servitù perpetua di passaggio pedonale e con automezzi, nonché di installazione e mantenimento delle condutture per tutti i sottoservizi, a carico delle particelle 427 e 429 (ex particella 367) ed a favore della particella 374 (ex mappale 369), a firma del Notaio Francesco Crivellari rep. 232992 racc. 25614 del 23.10.2003 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri. 47382 RG e 29615 RP in data 30.10.2003;
- servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché per servizi e sottoservizi tecnologici a carico delle particelle 427 e 429 a favore della particella 430, a firma del Notaio Mario Caracciolo rep. 35777 racc. 18305 del 18.03.2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12231 RG e 7245 RP e 12232 RG e 7246 RP in data 31.03.2010;
- servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché per servizi e sottoservizi tecnologici a carico delle particelle 427 e 432 a favore della particella 497 (ex mappale 410), a firma del Notaio Mario Caracciolo rep. 35777 racc. 18305 del 18.03.2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 12233 RG e 7247 RP e 12234 RG e 7248 RP in data 31.03.2010;
- servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e senza sosta da esercitarsi per una larghezza di ml. 5,20 circa, a carico delle particelle 427 e 432 ed a favore delle particelle 491 (ex mappali 425, 431 e 433), a firma del Notaio Mario Caracciolo rep. 38332 racc. 20266 del 23.05.2011, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 20204 RG e 12653 RP in data 25.05.2011;
- servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e senza sosta da esercitarsi per una larghezza di ml. 5,20 circa, a carico delle particelle 427 e 432 ed a favore delle particelle 584, 585 e 586 (ex mappale 436) a firma del Notaio Mario Caracciolo rep. 38332 racc. 20266 del 23.05.2011, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 20206 RG e 12655 RP in data 25.05.2011.



5. Formalità pregiudizievoli QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

12

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 21.12.2022:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Francesco Crivellari rep. 226744 del 10.03.2003, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 11107 RG e 2378 RP in data 13.03.2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa contro in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti al foglio 17 mappali 19, 370, 427 e 429 (ex mappali 18, 19 e 82); i mappali censiti presso il Comune di Padova (PD) al foglio 17 mappali 432 e 435 (ex mappale 82), originariamente gravati dall'ipoteca, venivano svincolati a seguito di domanda di annotazione per restrizione di beni del 04.06.2007;
- II. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo rep. 2155/7718 del 21.06.2018 a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE e contro iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 24659 RG e 4376 RP del 25.06.2018, gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) censiti al foglio 17 mappali 19 e 370;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- III. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova (PD) rep.n. 2368 del 17.05.2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 29.06.2022 ai nn. 26817 RG e 18130 RP, presentazione n. 13, a favore di SIENA NPL 2018 srl e contro , gravante gli immobili siti in Comune di Padova (PD) catastalmente censiti al foglio 17 mappale 19, 370, 427, 429, 432 e 435.

Dal 29.06.2022 al 21.12.2022, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.



6. Regolarità edilizia QUESITO

- la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Padova (PD) in data 03.11.2022 ed in data 05.12.2022 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 20.09.2022;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (16.09.2022, 19.09.2022, 20.09.2022, 04.10.2022, 05.10.2022, 06.10.2022, 16.11.2022, 21.12.2022);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda i terreni di interesse:

- Domanda di concessione edilizia prot.n. 1214 del 28.02.2003, mediante la quale richiedeva di poter eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento;
- Concessione Edilizia 1214/03 del 29.05.2003 mediante la quale veniva concesso a di procedere ai lavori di demolizione del fabbricato principale e degli annessi rustici esistenti sul mappale 19 e di procedere alla ricostruzione di fabbricato di uguale volume, in area adiacente, finalizzata alla realizzazione di un edificio bifamiliare sul mappale 82 (ora mappali 370, 427, 429, 432 e 435).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova, il Settore Urbanistica e Servizi Catastali certifica che l'area censita al foglio 17 mappali 427, 432, 370, 249, 435 e 19 risultano:



- sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, destinata a ZONA AGRICOLA E: SOTTOZONA E3 DI TUTELA, parte dell'area è interessata da linea ed aree di Rispetto da Elettrodotto, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.I. Gli interventi urbanistico - edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 20-33 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano degli Interventi;
- sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 in data 12.04.2022 ricadente parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO-PRODUTTIVA, parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E1 AGRICOLO-PAESAGGISTICA, parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' e parte in VIABILITA' ESISTENTE. Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 30-31-32-18-36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano Adottato;
- sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA (art. 142 lett. C, D.lgs 42/2004) E TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (art. 142 lett. B D.lgs 42/2004), ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO - FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA: FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI, CENTRI ABITATI, COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE SU CUI SUSSISTE UNA FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA DI 100 METRI DA PIEDE ARGINE, COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE IDONEE, disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.4, 5.6.8.1., 7.2, 7.1 delle N.T.A. del P.A.T.; parzialmente compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c. 53 del 28/07/2020.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Le destinazioni urbanistiche di aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, sono decaduti il 29.05.2021 per il decorso di 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi (art. 18, comma 7, L.R. n. 11/2004).

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le particelle appaiono regolarmente censite presso il Catasto Terreni del Comune di Padova, il mappale 19 deriva da variazione d'ufficio del 04.04.2007 pratica n. PD0168624 in atti dal 04.04.2007 demolizione di fabbricato rurale mod. 26 168157.07 (n. 63182.1/2007). Il mappale 370, *ab origine* mappale 82, deriva dal frazionamento del 28.08.2003 pratica n. 236875 in atti dal 28.08.2003 (n. 20377.1/2009). I mappali 427, 429, 432 e 435, *ab origine* mappale 82, derivano dal frazionamento



7. Valutazione QUESITO

- *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'espresso è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri terreni affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio esecutato.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta, da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale dei beni.

Le fonti assunte per lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;



- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- tabelle dei valori agricoli medi (VAM) 2022 per la Provincia di Padova determinate annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del lotto.

LOTTO UNICO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici del lotto, in assenza di un puntuale rilievo topografico, si utilizzeranno le estensioni reperibili presso la banca dati catastale:

Terreni in Via Giulio Zanon - Padova (PD)

Foglio 17	mappale 370	seminativo arborato		
Terreno	mq.	1915,00	100%	1.915,00
Foglio 17	mappale 19	seminativo arborato		
Terreno	mq.	560,00	100%	560,00
Totale superficie terreni agricoli		mq.		2.475,00
Foglio 17	mappale 427	seminativo arborato		
Terreno	mq.	754,00	100%	754,00
Foglio 17	mappale 429	seminativo arborato		
Terreno	mq.	20,00	100%	20,00
Foglio 17	mappale 432	seminativo arborato		
Terreno	mq.	277,00	100%	277,00
Foglio 17	mappale 435	seminativo arborato		
Terreno	mq.	8,00	100%	8,00
Totale superficie viabilità		mq.		1.059,00



VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Terreni (particelle 19-370)	2.475,00	€	7,50	=	€	18.562,50
Viabilità (particelle 247-249-432-435)	1.059,00	€	2,50	=	€	2.647,50
	Valore complessivo immobili	€				21.210,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima ed il lotto andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che i terreni verranno ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 5%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore della decurtazione	Valore complessivo
€ 21.210,00	-5%	-€ 1.060,50	€ 20.149,50

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 20'000,00 (euro ventimila,00)**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto non è espressamente prevista per la tipologia di immobile.



Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il ventuno dicembre duemilaventidue

Geom. Giuseppe Polignano

