TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 14/2021

(G.E. dott.ssa Elburgo prossima udienza 09.11.2021)

Promossa da: Marte Spv s.r.l. e per essa Hoist Italia s.r.l.
Contro:
Custode: Notaio Elena Bressan

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

AVVERTENZA PER IL LETTORE

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12**.-**

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

SOMMARIO:

0.- PREMESSE 5

0.1.- Incarico e quesito 5
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali 6
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita 6
0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati 7

LOTTO 1: VILLA IN BRUGINE VIA DON BOSCO 80 8

1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 8

1.1.1.- Catasto Terreni 8
1.1.2.- Catasto Fabbricati 9
1.1.3.- Confini 9

1.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 9

1.2.0.- Premessa catastale 10
1.2.1.- Trascrizioni 10
1.2.2.- Iscrizioni 11
1.2.3.- Titolo di provenienza 12
1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale 12
1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi 12

1.3.- DESCRIZIONE 12

1.3.1.- Edificio in generale 12
1.3.2.- Abitazione sub 6 13
1.3.3.- Garage sub 7 14

1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA 14

1.4.1.- Disposizioni urbanistiche 14
1.4.2.- Provvedimenti di assenso 15
1.4.3.- Difformità (non) riscontrate 15

1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 15

1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione 15
1.5.2.- Stato attuale di occupazione 15
1.5.3.- Parere sulla congruità del canone 15

1.6.- VALUTAZIONE 16

1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale 16
1.6.1.- Criteri seguiti nella stima 16
1.6.2.- Stima 17

1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE 18

1.8.- ALLEGATI 19

LOTTO 2: RISTORANTE, MAGAZZINO E ABITAZIONE IN BRUGINE VIA RIALTO 92 20

2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 20

2.1.1.- Catasto Terreni 20
2.1.2.- Catasto Fabbricati 21
2.1.3.- Confini 21

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.2- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 21

2.2.0.- Premessa catastale 22
2.2.1.- Trascrizioni 22
2.2.2.- Iscrizioni 23
2.2.3.- Titolo di provenienza 24
2.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale 24
2.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi 24

2.3.- DESCRIZIONE 25

2.3.1.- Edificio in generale 25
2.3.2.- Ristorante sub 9 25
2.3.3.- Magazzino sub 10 26
2.3.4.- Locali abitabili sub 11 27

2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA 27

2.4.1.- Disposizioni urbanistiche 27
2.4.2.- Provvedimenti di assenso 28
2.4.3.- Difformità riscontrate 28
2.4.4.- Stima dei costi di ripristino 30
2.4.5.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute 31

2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 34

2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione 34
2.5.2.- Stato attuale di occupazione 34
2.5.3.- Parere sulla congruità del canone 34

2.6.- VALUTAZIONE 35

2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale 35
2.6.1.- Criteri seguiti nella stima 35
2.6.2.- Stima 36

2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE 37

2.8.- ALLEGATI 37

LOTTO 3: TERRENI AGRICOLI IN BRUGINE VIA RIALTO 39

3.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 39

3.1.1.- Catasto Terreni 39
3.1.2.- Confini 39

3.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 40

3.2.0.- Premessa catastale 40
3.2.1.- Trascrizioni 40
3.2.2.- Iscrizioni 41
3.2.3.- Titolo di provenienza 42
3.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi 42

3.3.- DESCRIZIONE 43

3.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA 43

3.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 44

3.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione 44
3.5.2.- Stato attuale di occupazione 44

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

3.6.- VALUTAZIONE 44

3.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale 44
3.6.1.- Criteri seguiti nella stima 44
3.6.2.- Stima 45

3.7.- ALLEGATI 46

LOTTO 4: TERRENO URBANO IN BRUGINE VIA BREO 47

4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 47

4.1.1.- Catasto Terreni 47
4.1.3.- Confini 48

4.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO 48

4.2.0.- Premessa catastale 48
4.2.1.- Trascrizioni 48
4.2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli 49
4.2.3.- Iscrizioni 49
4.2.3.- Titolo di provenienza 50
4.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi 50

4.3.- DESCRIZIONE 50

4.4.- DISPOSIZIONI URBANISTICHE 50

4.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE 52

4.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione 52
4.5.2.- Stato attuale di occupazione 52

4.6.- VALUTAZIONE 52

4.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale 52
4.6.1.- Criteri seguiti nella stima 52
4.6.2.- Stima 53

4.7.- ALLEGATI 53

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data 08.04.2021 alla scrivente arch. Antonella Rocca, nominata esperta per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

A. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;

B. descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico *(omissis)* accertando:

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

b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (..) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita* (omissis)*;*

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (..); 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., (omissis)*

d) *il regime patrimoniale tra coniugi, 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;*

e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) 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* (omissis)*; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

f) *la regolarità edilizia e 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;*

g) *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;*

h) *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;*

i) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le 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, il corso di eventuali procedimenti*

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

giudiziari relativi al bene pignorato;

j) *Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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 per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato)* (omissis); *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.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica*; *indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi 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* (omissis)

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenirvi per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 23.12.2020 per un credito di € 1.906.605,32 oltre a interessi e spese a favore della MARTE SPV S.R.L. e per essa HOIST ITALIA S.R.L sui seguenti beni:

NCT Comune di Brugine (PD)

- Foglio 19, Mapp. 170, Cat. T.;
- Foglio 19, Mapp. 172, Cat. T.;
- Foglio 19, Mapp. 441, Cat. T.;
- Foglio 19, Mapp. 444, Cat. T.;
- Foglio 21, Mapp. 688, Cat. T.;
- Foglio 18, Mapp. 905, Cat. T.;

NCEU Comune di Brugine (PD) Via Rialto

- Foglio 21, Mapp. 25, Sub 9, Cat. C/1;
- Foglio 21, Mapp. 25, Sub 10, Cat. C/2;
- Foglio 21, Mapp. 25, Sub 11, Cat. A/3;
- Foglio 21, Mapp. 25, Sub 12, Cat. Ente comune;
- Foglio 21, Mapp. 25, Sub 13, Cat. Ente comune;

NCT Comune di Brugine (PD)

- Foglio 21, Mapp. 25, Cat. Ente Urbano;

NCEU Comune di Brugine (PD) Via Don Bosco n. 80

- Foglio 18, Mapp. 452, Sub 7, Cat. C/6;
- Foglio 18, Mapp. 452, Sub 6, Cat. A/7;

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

- Foglio 18, Mapp. 452, Sub 5, Cat. Ente Comune;

NCT Comune di Brugine (PD)

- Foglio 18, Mapp. 452, Cat. Ente Urbano;
- Foglio 18, Mapp. 452, Cat. T;

Tutti di piena proprietà del sig.

Istanza di vendita depositata il 01.02.2021 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

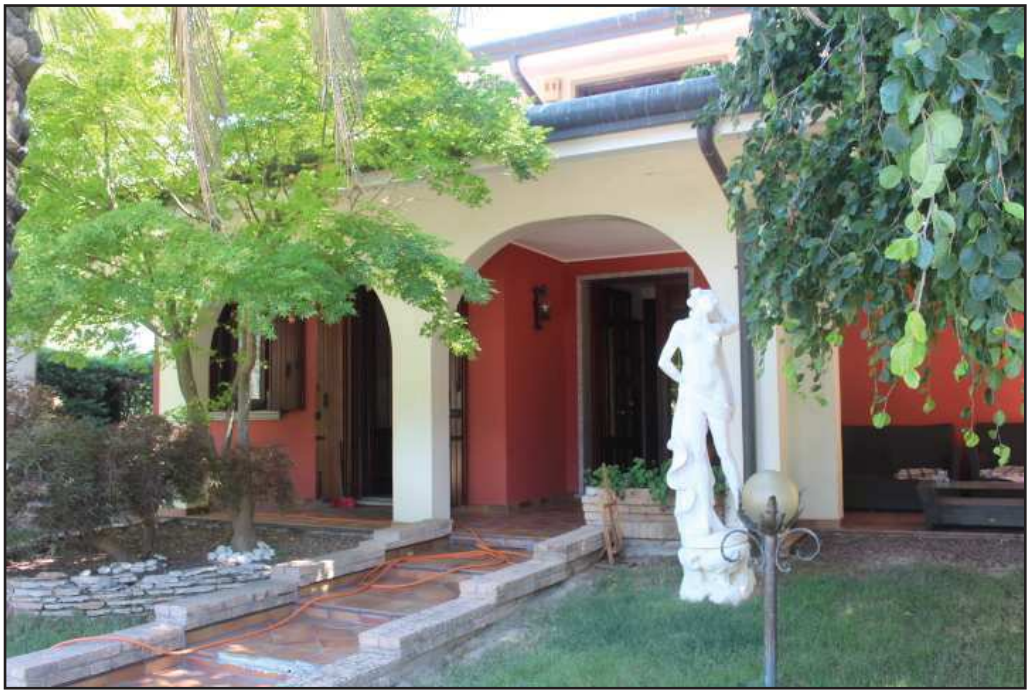
0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati

Quanto sopra premesso, ed effettuate le visite sul posto, la sottoscritta CTU ritiene che i beni in esame vadano **ripartiti in 4 lotti**, così formati:

Lotto 1: Villa e garage in Brugine, via Don Bosco n. 80 insistenti sui mappali 452 del F. 18, con il mappale 905;
Lotto 2: Ristorante, magazzino e abitazione in Brugine, via Rialto 92 insistenti sul mappale 25 del foglio 21;
Lotto 3: Terreni agricoli in Brugine, via Rialto, tutti censiti al foglio 19;
Lotto 4: Terreno urbano in Brugine, via Breo (mappale 688 del foglio 21)

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

LOTTO 1: VILLA IN BRUGINE VIA DON BOSCO 80



1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.1.- Catasto Terreni

A) Comune di Brugine partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
18	452	E.U.		647		

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

B) Comune di Brugine partita intestata a (esecutato)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
18	905	Seminativo	3	31	0,16	0,14

N.B. come si evince tanto dalla planimetria che dal C.D.U. (v. successivo punto 1.4.1) il mappale 905 seminativo è in realtà un vecchio allargamento stradale di via don Bosco, frazionato nel 1990 ma allibrato solo nel 2006 quando il mappale 452 era già da tempo ente urbano (tipo mappale del 1997, allibrato nel 1998). Attualmente è adibito a marciapiede e sede stradale e pertanto è espropriato di fatto, se non di diritto.

1.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Brugine partita intestata a: (esecutato) Foglio 18 Mappale 452 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
5	Via Don Bosco n. 80	B.C.N.C. scoperto comune					
6	Via Don Bosco n. 80	S1-T-1	A/7	1	14 vani	392 (381 escl.use Aree scop.)	1.482,23
7	Via Don Bosco n. 80	S1	C/6	1	45 mq	51	65,07

1.1.3.- Confini

Confini abitazione Sub 6	a Nord	Scoperto comune (sub 5)
	ad Est	Scoperto comune (sub 5) e sub 7
	a Sud	Scoperto comune (sub 5)
	a Ovest	Scoperto comune (sub 5)
Confini garage Sub 7	a Nord	Scoperto comune (sub 5)
	ad Est	Mappale 450 C.T.
	a Sud	Scoperto comune (sub 5)
	a Ovest	Scoperto comune (sub 5) e sub 6
Confini del lotto Mapp. 452 e 905 C.T.)	a Nord	Mappale 453 C.T.
	ad Est	Mappali 450 e 451 C.T.
	a Sud	Via don Bosco
	a Ovest	Via Buffa (S.P.4.d)

1.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 03.08.2021)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, al 16.03.2021 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

1.2.0.- Premessa catastale

Nella relazione notarile i beni del presente lotto sono catastalmente così descritti:

> 1) Autorimessa in VIA DON BOSCO, 80 riportata nel C.F. di BRUGINE al Fl.18 p.lla 452 sub. 7, ctg. C/6, classe 1, piano S01, metri quadri 45, r.c. Euro 65,07 interessata da VARIAZIONE del 08/10/2012 protocollo n.PD0265198 in atti dal 08/10/2012 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.64739.1/2012);
>
> 2) Giardino e camminamenti in VIA DON BOSCO, 80 riportati nel C.F. di BRUGINE al Fl.18 p.lla 452 sub. 5, ctg. Bene comune non censibile, piano TE, interessato da VARIAZIONE del 08/10/2012 protocollo n.PD0265198 in atti dal 08/10/2012 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.64739.1/2012);
>
> 3) Ente urbano in VIA DON BOSCO, 80 riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.18 p.lla 452, ctg. Ente Urbano, metri quadri 647 gia' Fl.18 p.lla 368;
>
> 4) Villetta con annessa corte in VIA DON BOSCO, 80 riportata nel C.F. di BRUGINE al Fl.18 p.lla 452 sub. 6, ctg. A/7, classe 1, piano SM-TE-1°, metri quadri 392, vani 14, r.c. Euro 1.482,23 interessata da VARIAZIONE del 08/10/2012 protocollo n.PD0265198 in atti dal 08/10/2012 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.64739.1/2012);
>
> 5) Marciapiede stradale in VIA DON BOSCO, 80 riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.18 p.lla 905, classe 3, metri quadri 31, r.d. Euro 0,16 r.a. Euro 0,14 gia' Fl.18 p.lla 454 ex primitiva p.lla 368;

- Il mappale 452 F. 18 di mq 647 E.U. e il mappale 905 seminativo di mq 31 derivano entrambi dal mappale 452 seminativo arborato di 703 mq mediante *frazionamento* in data 21.05.1990 e successivo *tipo mappale* in data 08.09.1997.
- Il mappale 452 seminativo arborato di 703 mq deriva dal mappale 368 seminativo arborato di 1.355 mq mediante *frazionamento* in atti dal 04.12.1985

1.2.1.- Trascrizioni

1.2.1.1.- **Al ventennio** il terreno su cui ora sorgono i beni nel Comune di Brugine Catasto Terreni Foglio 18, Mapp. 368 appartenevano ai coniugi che l'avevano ottenuto da con atto di **compravendita** in data 28.06.1989 rep. 52778 not. Girolamo Accardo Palumbo trascritto il 07.07.1989 ai nn 17786-12191.

1.2.1.2.- In data 19.12.2003 mediante **verbale di separazione consensuale con assegnazione beni** emesso dal Tribunale di Padova rep 14356/2003 trascritto il 19.01.2004 ai nn. 1634-1141 l'esecutato acquisì da la quota di ½ di

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

piena proprietà dell'immobile riportato al catasto terreni Foglio 18, Mapp. 454 (e degli immobili riportati al catasto fabbricati Foglio 18 Mapp. 452 Sub 2 e Sub 3).-

1.2.1.3. - Infine, in data 29.01.2021 ai nn. 3252-2125 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

1.2.2.- Iscrizioni

A carico della dante causa non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

1.2.2.1.- In data 06.04.2010 ai nn 12927-2895 in seguito a concessione a garanzia di apertura di credito in data 26.03.2010 rep. 181087/41293 not. Nicola Cassano per € 150.000,00 a , a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine Catasto Terreni, **Foglio 18, Mapp. 905** e 800 e Catasto Fabbricati **Foglio 18, Mapp. 452, Sub 2, 3, e 4.-**

1.2.2.2.- In data 19.11.2010 ai nn. 44468-10282, in seguito a mutuo per € 650.000,00 in data 15.11.2010 n° 24251/5504 rep. not. Marcon Adriano Francesco, fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA e a carico gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, **Foglio 18, Mapp. 452 e 905**, Foglio 19, Mapp. 170, 172, 176 e 409, Foglio 21, Mapp. 25, e 688, Catasto Fabbricati **Foglio 18, Mapp. 452, Sub 2, 3 e 4**, Mapp. 25, Sub 10, 11, 12, 13 e 9.-

1.2.2.1.- In data 05.02.2013 ai nn. 4914-497, in seguito a mutuo per € 200.000,00 in data 30.01.2013 n° 25439/6218 rep. not. Marcon Adriano Francesco fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA e a carico di gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, **Foglio 18, Mapp. 452**, Foglio 21, Mapp. 25, Catasto Fabbricati **Foglio 18, Mapp. 452, Sub 5, 6 e 7**, Foglio 21 Mapp. 25, Sub 10,11,12 e 13 e sub 9.-

1.2.2.4.- In data 07.03.2017 ai nn. 8593-1340, in seguito a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 03.03.2017 per € 150.000,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca giudiziale** per € 150.000,00 a favore della BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Terreni, **Foglio 18, Mapp. 905**, Foglio 19, Mapp. 170, 172, 441, 444, Foglio 21, Mapp. 688, Catasto Fabbricati **Foglio 18, Mapp. 452, Sub 6 e 7**, Mapp. 25, Sub 10,11 e 9.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

1.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A del quesito peritale la scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di separazione consensuale con assegnazione di beni di cui al precedente punto 1.2.1.2.-, trascritto a Padova il 19.01.2004 ai nn. 1634-1141.

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato è una casa isolata, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 5 risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a con scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni.-**

In data 10.12.2013 con sentenza del tribunale di Padova n.1132/2013 è stato dichiarato lo **scioglimento del matrimonio.-**

1.3.- DESCRIZIONE

1.3.1.- Edificio in generale

1.3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in comune di Brugine, in località Campagnola, in via Don Bosco 80, all'angolo con la via Buffa (S.P.4.d) .

1.3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale all'inizio degli anni '90 (la concessione edilizia è del 1989); le sue condizioni generali di conservazione sono buone.

Si tratta di una villa isolata a un piano, con un piano interrato e un piano mansarda; il piano interrato al di sotto della costruzione fuori terra si estende anche al garage, che però è esterno al perimetro della costruzione. Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e c.a., solai in laterocemento, copertura in tegole a embrici cementizie, gronde e pluviali in rame, soglie e davanzali in granito rosa sardo. Recinzione verso strada (su 2 lati) a muretto e inferriata in ferro battuto; cancello pedonale ad anta, cancello carraio ad ante motorizzato. I locali al piano interrato presentano sui muri tracce di umidità risalente.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

1.3.2.- Abitazione sub 6

1.3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione in esame occupa la parte principale dell'area, lasciando il garage interrato nello spazio scoperto sulla destra guardando dalla via don Bosco.

1.3.2.2.- Consistenza

Consta:

- Al *piano interrato* di due ripostigli, due locali di sgombero, disimpegno e bagno per complessivi **mq 136** lordi commerciali e un'altezza di m. 2,40;
- Al *pianterreno* di due portici per complessivi 49 mq e inoltre ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, per complessivi **mq 155** lordi commerciali (considerando i portici al 30% della loro superficie effettiva) e un'altezza di m. 2,70;
- Al *primo piano* di due poggioli per mq 16, disimpegno, mansarda abitabile (alta m. 2,70), bagno (alto m.2,60) e due ripostigli, per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq 123** (considerando i due poggioli al 30% della loro superficie effettiva).

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo.*

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua area di sedime (mq 189) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di (647 – 189 =) 458 mq circa, di questi 189 vanno ragguagliati al 10% e 269 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq (0,10 x 189 + 0,02 x 269 =) 24,28 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 24.-**

1.3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di impianto di allarme e di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia Riello a basamento di tipo aperto da 40 kW ubicato nella centrale termica, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia, mediante un boiler esterno da 150 litri.

Esiste inoltre un sistema di raffrescamento con pompa di calore del tipo split.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti:**normale***

1.3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento delle camere da letto è in listoni di legno con barrette di ottone a decoro; nell'ingresso, cucina e soggiorno in marmo breccia veronese 120x60 così come la scala, che ha parapetto in legno massello lavorato al tornio; i bagni al pianterreno hanno pavimento e pareti (a tutta altezza) rivestiti in ceramiche 33x20, il portico ha pavimento in monocotture 20x20 come il vialetto pedonale, mentre l'accesso carraio è pavimentato in lastre di porfido. Al piano interrato il bagno ha

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

pavimento in ceramiche 30x60 e pareti in ceramiche 33x30; il rimanente è pavimentato in monocotture 33x33. AI primo piano il servizio ha pavimento e pareti in ceramiche 20x30, il rimanente in listoni di legno. I poggioli sono pavimentati in grés 20x20

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera da 12 mm. con distanziatore, zanzariera e scuri alla vicentina in abete mordenzato; gli infissi interni sono in noce massello a riquadri che in alcuni casi sono di vetro colorato e lavorato; il portoncino è in massello di Larice a riquadri. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: ***superiore alla media***

1.3.3.- Garage sub 7

1.3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano interrato, con accesso indipendente e nello stesso subalterno comprende anche la centrale termica. La superficie del subalterno è di **53 mq**.

1.3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con solaio tipo predalles che include una finestrella orizzontale per l'illuminazione con inferriata in ferro battuto; pavimento in grès 30x30 portone in legno basculante motorizzato con portina pedonale inclusa. Dispone di luce elettrica.

1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

1.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Brugine gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- **Nel P.A.T.I:**

Foglio n° 18 mappale 452, 905: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 7 IR2 Campagnola di tipo insediativo a prevalenza residenziale disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Azioni strategiche per area di urbanizzazione consolidata disciplinate dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PATI approvato;

- **Nel P.I.:**

Foglio n° 18 mappale 452: Zona C1 - Consolidato, residenziale di completamento disciplinata dall'art. 8 delle relative norme tecniche operative del P.I.;

Foglio n° 18 mappale 905: Viabilità disciplinata dall'art. 33 delle relative norme tecniche operative del P.I.;

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

1.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Brugine:

1. **Concessione edilizia n. 93/89** rilasciata il 06.12.989;
2. **Permesso di Costruire n. 1681 del 23/08/2012** per SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/01 PER VARIANTE SOSTANZIALE ALL C.E. N. 93/89 PER MODIFICA DELLA SAGOMA, VOLUME, MODIFICHE INTERNE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 49 N.T.O VIGENTI (Allegato 9 con elaborati grafici).

1.4.3.- Difformità (non) riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

Pertanto la costruzione risulta oggi *regolare sotto il profilo urbanistico.-*

1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere .

1.5.2.- Stato attuale di occupazione

In Allegato 13 è riportato un *contratto di locazione* stipulato il 15.05.2014, registrato il 21.05.2014 e rettificato il 21.05.2021[1], mediante il quale il proprietario esecutato ha locato l'abitazione sub 2 (ora sub 6) a Gli elementi salienti del contratto sono i seguenti:

a) **Durata** (art.1): dal 14.05.2014 al 13.05.2018, rinnovabile tacitamente per altri quattro anni;
b) **Divieto di sublocazione o comodato d'uso** (art.3);
c) **Canone di locazione** (art. 4): € 5.400,00 annuali da corrispondersi entro il 15 di ogni mese in 12 rate mensili anticipate di € 450,00 (art. 4); il pagamento '*non potrà essere sospeso o ritardato (..) qualunque ne sia il titolo'* (art.5);
d) **Deposito cauzionale** versato di € 1.350,00;
e) Rinuncia al diritto di prelazione in caso di vendita (art. 11);
f) **Carattere essenziale di alcune clausole** (art.13): l'inosservanza di alcune clausole, e in particolare – tra quelli sopra citati - degli artt. 5 e 11 comporta la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

1.5.3.- Parere sulla congruità del canone

Si osserva preliminarmente che il contratto *riguarda solo l'abitazione e non il garage.*

[1] il pignoramento, come detto, risulta trascritto il 29.01.2021

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

I valori OMI delle locazioni nella zona vanno da 3,5 a 4,4 €/mq mensili. Ragguagliando le superfici interrate al 50% e quelle mansardate al 60% e lo scoperto come già fatto, otteniamo una superficie ragguagliata complessiva di mq (155 + 24 + 0,5x136 + 0,6x123 =) 320,80 mq; pertanto un canone mensile di € 450,00 corrisponde a un canone unitario di € (450/320,80 =) 1,40 €/mq, ossia meno della metà del canone minimo registrato per la zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto il canone di questo contratto di locazione va ritenuto **non congruo.**

1.6.- VALUTAZIONE

1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.l del quesito, che recita:

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'esperto 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.

La scrivente in data 03.08.2021 ha inviato la e-mail di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 03.08.2021 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 11 che contiene dati dei quali la scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 1.6.2.-

1.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

"*Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,* ***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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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."*

1.6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 1.3, punti 1.3.2.2 e 1.3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 1.4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2020 (ultimo dato disponibile) in Comune di Brugine zona E.1 e per immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Ville e villini: da €/mq 860 a €/mq 1.050
- Box e garage: da €/mq 475 a €/mq 570

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte posizione tranquilla, buone condizioni generali e finiture superiori alla media e d'altra parte dimensioni notevoli ed età superiore alla media)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto:

- €/mq 950,00 per la parte abitativa al pianterreno (mq 155) e per lo scoperto esclusivo (ragguagliato a mq 24)
- €/mq 475,00 per la parte interrata, non abitabile (mq 136)
- €/mq 600,00 per il primo piano mansardato (mq 123)
- €/mq 500,00 per il garage con centrale termica al sub 7 (mq 53)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- per **l'assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- per la **regolarizzazione** dell'immobile:nulla: l'immobile è regolare
- per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0% (l'età dell'immobile è leggermente superiore alla media degli immobili usati nella zona, ma il suo stato manutentivo è complessivamente migliore anche tenendo conto delle tracce di umidità risalente al piano interrato);

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

- per lo **stato di possesso**: 10% (il canone di locazione non è congruo, ma il contratto scadrà il 13.05.2022, ossia tra meno di un anno);
- per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 1.5.1)
- per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 1.2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.T.	155	950,00	147.250,00	
b	Scoperto ragguagliato	24	950,00	22.800,00	
c	Primo piano mansardato	123	600,00	73.800,00	
d	parte interrata	136	475,00	64.600,00	
e	garage e C.T. (sub 7)	53	500,00	26.500,00	
F	**Totale valore stimato per gli immobili €**				**334.950,00**
i	*A dedurre:* assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-50.242,50
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				**284.707,50**
	A dedurre: riduzione per locato a canone non remunerativo (-10% - cfr. punto 1.5.3): €				-28.470,75
	Totale Generale a base d'asta €				**256.236,75**

arrotondabili a **€ 256.200,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato dei beni, al netto delle detrazioni di legge.

1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."

La scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. ***Caratteri morfologici****:* struttura articolata e pertanto superfici disperdenti estese rispetto al volume riscaldato;
2. ***Condizioni di isolamento.*** L'edificio risulta progettato nel 1989 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. ***Tetto ventilato:*** non presente
4. ***Infissi esterni:*** con vetrocamere da 12 mm. e distanziatore
5. ***Impianto di riscaldamento:*** autonomo con caldaia di tipo aperto da 40 kW ubicato nella centrale termica, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra;
6. ***Produzione di acqua calda sanitaria:*** dalla stessa caldaia, mediante un boiler esterno da 150 litri
7. ***Impianti di raffrescamento****:* del tipo split.
8. ***Impianto fotovoltaico:*** *assente*

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe F; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

1.8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 04.08.2021;
4. Titolo di proprietà;
5. Estratto di matrimonio;
6. Ubicazione dell'immobile;
7. Foto satellitare;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1681 del 23/08/2012 con elaborati grafici;
10. Computo delle aree;
11. e-mail e dati forniti da Astalegale
12. Valori OMI per la zona
13. Contratto di locazione;
14. n° 70 fotografie.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

LOTTO 2: RISTORANTE, MAGAZZINO E ABITAZIONE IN BRUGINE VIA RIALTO 92

2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

2.1.1.- Catasto Terreni

Comune di Brugine partita 1

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
21	25	E.U.		913		

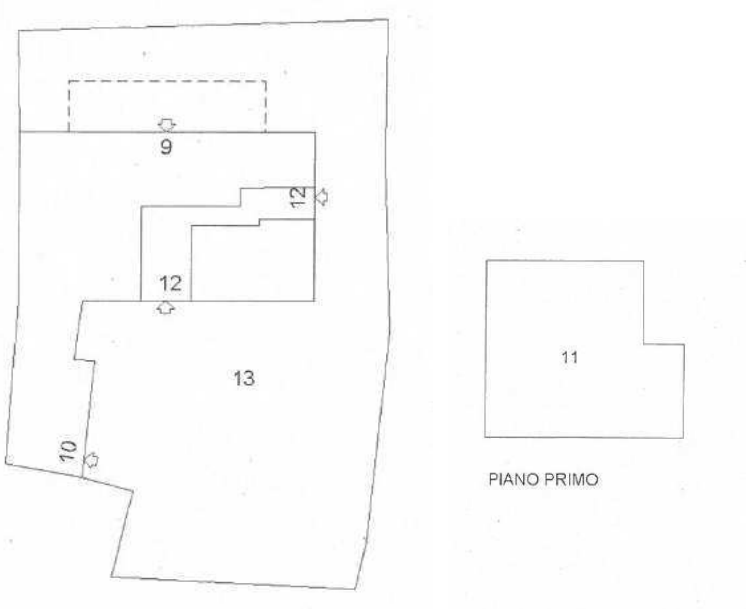
Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Brugine intestato a: (esecutato) Foglio 21 Mappale 25 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.	NOTE
9	Via Rialto, 92	T	C/1	3	222 mq	Tot. 241 mq	€ 2.396,26	Ristorante
10	Via Rialto, 92	T	C/2	2	17 mq	Tot.: 20 mq	€ 28,97	Magazzino
11	Via Rialto, 92	P. 1-2	A/3	1	10,5 vani		€ 650,74	Abitazione
12	Via Rialto, 92	T	B.C.N.C. ai sub 9-11 (ingresso, CT, vano scala)					
13	Via Rialto, 92	T	B.C.N.C. ai sub 9-10-11 (scoperto comune)					

2.1.3.- Confini



Confini Ristorante Sub 9	a Nord	Scoperto comune (sub 13)
	ad Est	Scoperto sub 13 e vano scala sub 12,
	a Sud	Scoperto sub 13,vano scala sub 12, magazzino sub 10
	a Ovest	Mappale 23 C.T. (altra proprietà)
Confini Magazzino Sub 10	a Nord	Ristorante sub 9
	ad Est	Scoperto comune sub 13
	a Sud	mappale 613 C.T. (altra proprietà)
	a Ovest	Mappale 23 C.T. (altra proprietà)
Confini Abitazione Sub 11	a Nord	Spazio comune verso via Rialto
	ad Est	Spazio comune e sub 12
	a Sud	Spazio comune sul cortile interno
	a Ovest	Spazio comune sopra la copertura del P.T.
Confini Del lotto (mapp. 25 C.T.)	a Nord	Via Rialto
	ad Est	Mappali 31-843 C.T.
	a Sud	Mappale 613 C.T.
	a Ovest	Mappale 23 C.T.

2.2- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 03.08.2021)

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, al 16.03.2021 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.2.0.- Premessa catastale

1) Area Scoperta in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25 sub. 13, ctg. Bene comune non censibile, piano TE, interessata da variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2007 protocollo n.PD0018369 in atti dal 23/01/2007 (n.3158.1/2007);

2) Ristorante in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25 sub. 9, ctg. C/1, classe 3, piano TE, metri quadri 222, r.c. Euro 2.396,26 interessato da variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2007 protocollo n.PD0018369 in atti dal 23/01/2007 (n.3158.1/2007);

3) Magazzino in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25 sub. 10, ctg. C/2, classe 2, piano TE, metri quadri 17, r.c. Euro 28,97 interessato da variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2007 protocollo n.PD0018369 in atti dal 23/01/2007 (n.3158.1/2007);

4) Appartamento in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25 sub. 11, ctg. A/3, classe 1, piano 1°-2°, vani 10,5, r.c. Euro 650,74 interessato da variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2007 protocollo n.PD0018369 in atti dal 23/01/2007 (n.3158.1/2007);

5) Area di sedime e pertinenza in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25, ctg. Ente Urbano, metri quadri 913;

6) Ingresso, C.T., vano scala in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 25 sub. 12, ctg. Bene comune non censibile, piano TE, interessato da variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2007 protocollo n.PD0018369 in atti dal 23/01/2007 (n.3158.1/2007);

2.2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame già appartenevano all'esecutato che li aveva ottenuto in data 23.12.1999 mediante **compravendita** n° 39946 rep. not. Todeschini Premuda Lorenzo trascritta il 14.01.2000 ai nn 1149-746, col quale la sig. ra cedette a (coniugato in separazione dei beni) la piena proprietà dei beni nel Comune di Brugine Catasto Fabbricati **Foglio 21, Mapp. 25, Subb. 1, 2, 3 e 4** (ora 9, 10, 11 e 12) nonché l'area in catasto Terreni **Foglio 21 Mapp. 25.-**

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.1.2.- In data 27.11.2006 mediante **compravendita** n° 22211/3818 rep. not. Tiralosi Lucia, trascritta il 06.12.2006 ai nn 65666-35920 l'esecutato cedette a la piena proprietà degli stessi beni, ora censiti come comune di Brugine, Catasto Fabbricati, **Foglio 21, Mapp. 25 Subb 5, 6, 7 e 8** (ora 9, 10, 11 e 12) insistenti sull'area del **Mapp. 25** di mq 913.

2.1.3.- In data 15.11.2010 mediante **compravendita** n° 24250/5503 rep. not. Marcon Adriano Francesco trascritta il 19.11.2010 ai nn 44467-25843, cedette di nuovo all'esecutato (coniugato in separazione dei beni) la piena proprietà dei beni, ora censiti come comune di Brugine, Catasto Fabbricati, **Foglio 21, Mapp. 25 Subb 9, 10, 11, 12 e 13** insistenti sull'area del **Mapp. 25**. L'acquirente dichiarò di essere a conoscenza dell'atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di un'area a parcheggio e verde, registrato a Padova il 14.11.2005 al n 3513 serie 3.-

2.1.4 - Infine, in data 29.01.2021 ai nn. 3252-2125 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

N.B. In data 13.06.2005 il sig. , al fine di ottenere per questo immobile un Permesso di Costruire per 'ampliamento, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricato commerciale in zona impropria', stipulò l'**atto unilaterale d'obbligo** in allegato 21, che risulta registrato a Padova il 14.06.2005 ma non trascritto, mediante il quale si obbligò a realizzare, nell'area scoperta dell'immobile, '*un'area a parcheggio per una superficie di mq 148,64 e un'area a verde per una superficie di mq 144, 65'*. Di tale atto l'esecutato si dichiara consapevole nella successiva compravendita di cui al precedente punto 2.1.3.-

2.2.2.- Iscrizioni

A carico del dante causa non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.2.- In data 19.11.2010 ai nn. 44468-10282, in seguito a mutuo per € 650.000,00 in data 15.11.2010 n° 24251/5504 rep. not. Marcon Adriano Francesco fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA a carico gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, **Catasto Terreni**, Foglio 18, Mapp. 452 e 905, Foglio 19, Mapp. 170, 172, 176 e 409, **Foglio 21, Mapp. 25**, e 688, **Catasto Fabbricati** Foglio 18, Mapp. 452, Sub 2 e 3, **Foglio 21 Mapp. 25 Sub 10, 11, 12, 13 e 9**.-

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.2.1.- In data 05.02.2013 ai nn. 4914-497, in seguito a mutuo per € 200.000,00 in data 30.01.2013 n° 25439/6218 rep. not. Marcon Adriano Francesco fu iscritta ipoteca per € 400.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA a carico di gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, **Catasto Terreni**, Foglio 18, Mapp. 452, **Foglio 21, Mapp. 25**, Catasto Fabbricati Foglio 18, Mapp. 452, Sub 5, 6 e 7, **Foglio 21 Mapp. 25, Sub 10, 11, 12 e 13 e sub 9**.-

2.2.3.- In data 07.03.2017 ai nn. 8593-1340, in seguito a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 03.03.2017 per € 150.000,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore della BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 18, Mapp. 905, Foglio 19, Mapp. 170, 172, 441, 444, Foglio 21, Mapp. 688, **Catasto Fabbricati** Foglio 18, Mapp. 452, Sub 6 e 7, Foglio 21 **Mapp. 25, Sub 10, 11 e 9.-**

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale la scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.3, trascritto a Padova il 19.11.2010 ai nn 44467-25843.

La nota si trova in Allegato 17 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'edificio non costituisce un condominio. Infatti con la recente riforma di questo istituto l'art. 1129 c.c. è stato modificato come segue:

art. 1129. - (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini (…).

2.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 5 risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a con , scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni.-**

In data 10.12.2013 con sentenza del tribunale di Padova n.1132/2013 è stato dichiarato lo **scioglimento del matrimonio.-**

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.3.- DESCRIZIONE

2.3.1.- Edificio in generale

2.3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Brugine in località Campagnola, in via Rialto 92, in posizione centrale nella frazione.

2.3.1.2.- Caratteristiche principali

Il primo insediamento, come recita il cartello turistico apposto, era costituito dal 'palazzo Venier-Ghiraldo', che risale al 1675; della costruzione originaria rimangono però solo l'impostazione generale e qualche lacerto qua e là. Successivamente la parte anteriore fu adibita a una 'Hostaria' denominata ' '. La presenza di un portico in facciata fa supporre che fosse anche dotata di stazione per il cambio dei cavalli. Di tutto questo comunque rimane ben poco, benché oggi per il piano terra la funzione di ristorazione si sia conservata.

Consta di un piano terra adibito appunto a trattoria, un primo piano ad alloggi e un'ampia soffitta adibita in origine a granaio, e ora libera. Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata (con intonachino quarzoplastico sulla facciata verso strada), primo solaio di orizzontamento in laterocemento, secondo in travi di legno, solaio di copertura in legno, copertura in coppi alla veneta per il fabbricato principale, in Eternit per l'ampliamento a un piano verso Ovest (seconda sala ristorante) e in lamiera preverniciata per l'ampliamento su retro (servizi igienici); la costruzione a un piano sul retro è in muratura intonacata e tinteggiata. La scala interna di collegamento tra pianterreno e primo piano è stata chiusa e adibita a deposito, al primo piano si accede mediante una scala esterna in acciaio, e da questo alla soffitta mediante una scaletta di legno in condizioni piuttosto precarie.

L'area scoperta è tenuta a parcheggio e ristorazione all'aperto.

2.3.2.- Ristorante sub 9

2.3.2.1.- Ubicazione

Il ristorante occupa tutto il corpo di fabbrica principale (verso strada) del pianterreno, tranne la parte adibita a ingresso e centrale termica; comprende inoltre una costruzione secondaria a un piano sul retro con i servizi igienici, collegata alla principale con un 'tunnel' che dovrebbe essere a struttura leggera metallica. L'ultimo tratto della costruzione secondaria è accatastato al sub 10 come magazzino, mentre lo scoperto comune ai diversi subalterni (ma esclusivo per la proprietà) costituisce il sub 13.

2.3.2.2.- Consistenza

Consta di un portico di accesso di 49 mq, un 'tunnel' chiuso in muratura (ma assentito come aperto a struttura leggera: v. successivo punto 2.4.3) di mq 16, una struttura principale in muratura con ingresso, sala bar, due sale ristorante, cucina, magazzino, centrale termica e sala giochi per complessivi mq 246 e una struttura secondaria con servizi igienici, collegata alla prima dal 'tunnel', di mq 23; il tutto per una superficie commerciale lorda complessiva di **288 mq circa** (considerando il portico e il 'tunnel' al

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

30% della superficie effettiva) e un'altezza media intorno ai tre metri.

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo.*

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie di sedime (mq 355) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di (913 – 355 =) 558 mq circa, di essi 355 vanno ragguagliati al 10% e 203 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq (0,10 x 355 + 0,02 x 203 =) 39,56 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 40.-**

2.3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di una cucina da ristorazione attrezzata con gli impianti necessari e di impianto di riscaldamento a metano. Nella centrale termica sono presenti tre diversi generatori (descritti in dettaglio nel successivo punto 2.4.5.3); l'impianto di riscaldamento (funzionante solo per il ristorante) ha distribuzione a due tubi in acciaio, corpi scaldanti parte in Alluminio pressofuso e parte in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler a gas autonomo. Esiste inoltre un impianto di raffrescamento multisplit per le sale.
.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: ***sufficiente***

2.3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento del portico è in grès rosso 5x10; per il resto i pavimenti sono in monocotture 33x33; il ristorante ha finestroni ad ante scorrevoli in PVC con vetrocamera antisfondamento da 10 mm.; i servizi igienici hanno apparecchi di tipo economico.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: ***modesto***

2.3.3.- Magazzino sub 10

2.3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il magazzino si trova al limite estremo della costruzione a un piano sul retro. La sua superficie è di **21 mq.**

2.3.3.2.- Caratteristiche

Al magazzino non è stato possibile accedere; tuttavia, dato che fa parte del prolungamento a un piano sul retro, ha la stessa struttura dei servizi e si ritiene che abbia finiture analoghe.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.3.4.- Locali abitabili sub 11

2.3.4.1.- Ubicazione

I locali abitabili occupano il primo piano dell'edificio, e sono collegati alla soffitta (ex granaio) del secondo piano. Attualmente vi si accede da una scaletta metallica esterna piuttosto precaria che, essendo abusiva, dovrà essere eliminata ripristinando l'accesso mediante la scala interna, che è stato chiuso (vedi successivo punto 2.4.4.).

2.3.4.2.- Consistenza

Si tratta attualmente di cinque stanze al primo piano con un disimpegno, ingresso e servizi, per complessivi **255 mq**; al secondo piano (soffitta) di un unico stanzone, adibito in precedenza a granaio, con una bella orditura portante a capriate in legno, per altri **214 mq**.

2.3.4.3.- Dotazione di impianti

L'impianto di riscaldamento esiste (i collegamenti della distribuzione, in acciaio fasciato con lana di vetro, corrono nella soffitta sopra il pavimento) ma i corpi scaldanti sono stati asportati. In loro luogo è stata installata - nel solo disimpegno - una stufe 'a fungo' a raggi infrarossi, alimentata a metano.

.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: ***insufficiente***

2.3.4.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono in prevalenza i piastrelle 20x20 di granigliato, in una stanza rivestite da linoleum a imitazione legno; disimpegno e scala hanno pavimento in monocotture 33x33. Il bagno al primo piano ha pavimento in monocotture 30x30 e pareti rivestite in ceramiche 20x40 sino a m. 1,60, quelli sul pianerottolo hanno pavimento e pareti sino a m. 2,25 rivestiti in monocotture 30x30. Gli apparecchi sono di tipo economico con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in abete verniciato con vetri semplici e privi di scuri esterni; Gli infissi interni sono vari: vi sono porte in massello di larice verniciato e altre tamburate e impiallacciate in compensato di pioppo. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono scadenti.

Nella soffitta il pavimento è in mattoni pieni disposti a scaletta; le finestrelle sono in PVC con vetrocamera e apertura ad anta/ribalta e sono dotate di reticella. In alcuni punti la copertura lascia passare la luce, il che dimostra che ha bisogno di un ripasso manutentivo.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: ***inferiore alla media***

2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

2.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Comune di Brugine gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

- Foglio n° 18 mappale 452, 905: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 7 IR2 Campagnola di tipo insediativo a prevalenza residenziale disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Azioni strategiche per area di urbanizzazione consolidata disciplinate dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PATI approvato;

Piano degli Interventi (PI):

- Foglio n° 18 mappale 452: Zona C1 - Consolidato, residenziale di completamento disciplinata dall'art. 8 delle relative norme tecniche operative del P.I.;

2.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Brugine:

- **Concessione edilizia n. 746 del 14.06.2005** per MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO PRINCIAPLE, RISTRUTTURAZIONE PERTINENZA E REALIZZAZIONE COLLEGAMENTO DEI DUE CORPI DI FABBRICA MEDIANTE LA COSTRUZIONE DI UN TUNNEL CON STRUTTURA LEGGERA IN METALLO (allegato 20 con elaborati grafici);
- **Atto unilaterale d'obbligo** per area verde e parcheggio ad uso pubblico del 14.06.2005 prot. 6502 (allegato 21 con planimetria allegata);
- **Certificato di agibilità parziale n. 746 del 21.06.2005** per la porzione del fabbricato posta al piano terra bar-ristorante (allegato 22);
- **Dichiarazione di inagibilità e ordinanza di sgombero n. 08/05** da persone, animali e cose presenti nel fabbricato (allegato 23);
- **Ordinanza di riapertura pubblico esercizio prot. n. 6895 del 24.06.2005** per la riapertura del pubblico esercizio, limitatamente alla porzione di fabbricato posta al piano terra e destinata a bar e ristorante (allegato 24)
- **Dichiarazione di inagibilità e ordinanza di sgombero n. 16/15 del 29.04.2015** per il sub. 11 Piano Primo e Piano Sottotetto da persone , animali e cose presenti nel fabbricato (allegato 25)**;**
- **Ordinanza n. 21/15 del 11.06.2015** per ripristino opere di trasformazione urbanistico-edilizia eseguite in contrasto con le norme di legge (allegato 26);
- **Proroga termini Reg. n. 578 del 09.09.2015** per il ripristino dello stato dei luoghi per opere di trasformazione urbanistica realizzate in contrasto con le norme di legge (allegato 27).

2.4.3.- Difformità riscontrate

In seguito al provvedimento in Allegato 26 e a un'ispezione dei luoghi in data 11.06.2015 il Comune di Brugine con l'ordinanza 21/2015 prescrisse all'esecutato il ripristino dello stato dei luoghi, avendo riscontrato le difformità seguenti:

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

1. *una porzione destinata completamente a parcheggio inghiaiato;*[2]
2. *trasformazione permanente del suolo, per la parte rimanente, in seguito alla costruzione di una platea di calcestruzzo e alla realizzazione di un'area adibita a deposito dei rifiuti;*
3. *installazione di una scala esterna in ferro (..) per l'accesso al primo piano del fabbricato (..) con alzate e pedate irregolari e con irregolarità rilevate dall'ULSS in una relazione a parte;*
4. *modifiche al tunnel di collegamento tra i due corpi di fabbrica, previsto nel P.C. n. 746/2005 con struttura leggera in metallo, consistenti nella realizzazione di una nuova struttura fissa con copertura in pannelli metallici, delle dimensioni interne di m. 3,60x4,82 e altezza m, 2,27, che costituisce ampliamento del volume;*
5. *costruzione di nuove tramezzature interne per la realizzazione di due nuovi locali privi delle dimensioni minime previste e dei corretti rapporti di aerazione e illuminazione naturale;*
6. *demolizione di parti delle pareti in muratura per la realizzazione di nuovi fori porte e chiusura di alcune porte esistenti per mettere in diversa relazione le stanze con i vari locali accessori;*
7. *chiusura del collegamento interno tra i locali al piano terra dell'attività e quelli al piano primo mediante la chiusura muraria della scala interna comune di accesso;*
8. *realizzazione di nuovi gradini e scale interne per superare i dislivelli tra i vani messi in nuova relazione tra loro;*
9. *modifica di due locali a servizio igienico esistenti mediante opere per la trasformazione in un bagno di uso comune;*
10. *cambio d'uso di un bagno a servizio di una camera, in una nuova stanza/alloggio;*
11. *realizzazione di una stanza per ospiti mediante la chiusura parziale del disimpegno che ha comportato la realizzazione di una camera priva di aerazione e illuminazione diretta;*
12. *demolizione di pareti divisorie e installazione di nuove pareti per realizzare nuove stanze/alloggio;*
13. *al piano secondo dell'edificio – sottotetto – una parte dello spazio è utilizzata a uso abitativo e il rimanente si presenta non idoneo all'utilizzo.*

'*L'insieme dei lavori comporta la trasformazione complessiva di locali dichiarati con le pratiche precedenti a servizio dell'attività di trattoria in complessive 10 stanze e ulteriori accessori (bagni, docce e spazi comuni) a servizio dell'attività di bed and breakfast.'*

In data 09.09.2015 il Comune con una nuova ordinanza (la n. 578) confermò la precedente ma concesse all'esecutato una proroga fino al 08.11.2015 per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al permesso di costruire approvato (in Allegato 27).

La situazione riscontrata sul posto al momento della visita (01.07.2021) è illustrata nelle tavole comparative in Allegato 30; essa è tuttora sostanzialmente uguale a quella lamentata nell'ordinanza, con la sola

[2] Invece che parcheggio e verde, come da progetto

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

eccezione del punto 13: la soffitta infatti non era più utilizzata per l'alloggio di persone.

In buona sostanza, in origine e secondo il P.d.C. assentito, il primo piano era collegato al pianterreno mediante una scala interna, e in esso erano assentite una sala ristorante e una sala biliardo. I principali lavori abusivi e non sanabili consistono – oltre ad alcune opere minori - nella separazione dei piani superiori dal pianterreno effettuata mediante chiusura della scala interna e apertura di una (pericolosa) scaletta esterna metallica, nonché nella trasformazione di tutto il primo piano in camere da letto alquanto spartane (tipo ostello per la gioventù, più che Bed & Breakfast) alcune delle quali prive dei requisiti igienici minimi necessari.

2.4.4.- Stima dei costi di ripristino

Il nuovo proprietario dovrà dunque eseguire il ripristino in ottemperanza alle ordinanze comunali. Si prevedono per questo i seguenti costi:

a) **€ 5.500,00** (a corpo) per gli interventi murari: demolizione di divisori e scalini abusivi, chiusura delle aperture abusive, rimozione della scala esterna, demolizione delle parti murarie nel 'tunnel' di collegamento tra i due corpi di fabbrica, demolizione della piattaforma in calcestruzzo esterna e rimozione della zona deposito rifiuti; ricostruzione dei divisori demoliti abusivamente e riapertura dei fori chiusi; ripresa degli intonaci e ritinteggiatura dei locali. È probabile che si possa evitare di dover ricostruire i servizi igienici della sala ristorante al primo piano, dato che questa potrebbe comunque usufruire dei servizi igienici dell'ammezzato; ma per questo occorrerà ottenere prima il consenso del Comune, con una apposita SCIA.

b) **€ 3.000,00** (a corpo) per i lavori esterni: struttura leggera metallica per la copertura del 'tunnel' di collegamento, costruzione di aiole inerbite nel parcheggio secondo progetto.

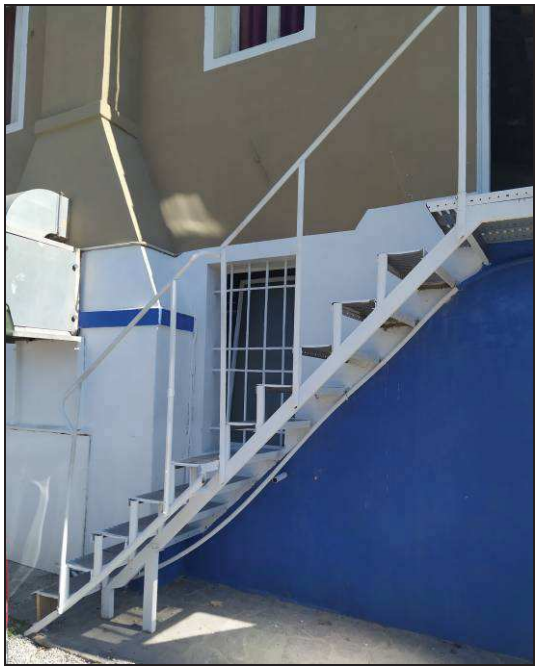
c) **€ 2.500,00** (a corpo) per il consolidamento della scala in legno di collegamento tra il primo e secondo piano, che appare pericolante, con sostituzione delle parti ammalorate.

Per complessivi € 11.000,00 oltre a un 10% di spese tecniche, per un totale di **€ 12.100,00** (al netto di IVA) che verranno pertanto detratti dal valore di stima per questo immobile.-

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.4.5.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute

2.4.5.1.- Sicurezza: scala esterna di accesso



Scaletta esterna metallica

La scala non risponde alle norme di sicurezza: i gradini appaiono troppo alti e il parapetto è pericoloso.
Al fine di garantire l'incolumità delle persone, la normativa italiana prevede quanto indicato di seguito.

- Altezza: i parapetti devono essere alti almeno 1 metro dal piano di pavimento - sicurezza luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/08 - all. IV p.to 1.7.2.1.2) - superamento barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n. 236).
- Sporgenze sulla parte interna: non devono presentare nella parte interna sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalcamento da parte dei bambini.
- Dimensione massima dei vuoti: deve essere fissato in modo da impedire il passaggio di oggetti; non devono lasciar passare una sfera di 10 cm di diametro - superamento barriere architettoniche (D.M. 14/06/1989 n. 236) solo per gli spazi pubblici.
- Resistenza alla spinta orizzontale: i parapetti devono essere in grado di resistere ad una spinta orizzontale secondo D.M. 14/01/2008 applicata alla quota del bordo superiore.
- Parapetti in acciaio: certificazione secondo UNI EN 1090.

Il costo di installazione di una scala esterna a norme si può stimare – in linea di larga massima – in € 3.000,00; questo costo è tuttavia assorbito dall'ordinanza di ripristino dei luoghi, che impone l'eliminazione *sic ed simpliciter* di questa scala e il ripristino della scala interna di accesso al primo piano. Si ritiene opportuno tuttavia segnalare ugualmente la circostanza perché la presenza di una scala esterna così pericolosa può comportare per il proprietario, in caso di incidenti, conseguenze penali.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

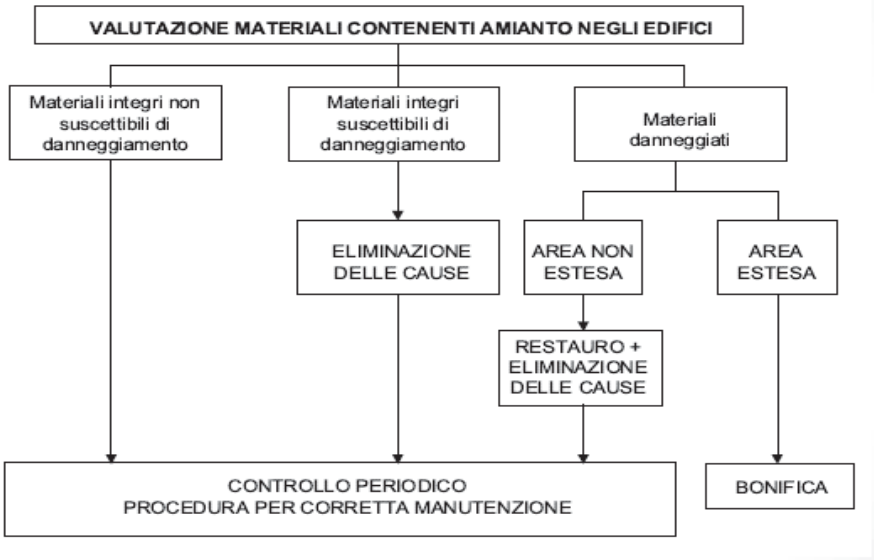
2.4.5.2.- Salute: copertura in Eternit

Come già accennato, la copertura della sala più esterna è attualmente in cemento-amianto, come si vede dalla foto qui sotto:

Copertura in Eternit

La questione dell'amianto è in sostanza regolata – come si è detto – dai quattordici articoli del Titolo IX – capo terzo D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA NEL LAVORO" nonché dal D.M. 06.09.1994 "*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6 comma 3 e dell'art.12 comma 2 della L. 27.03.1992 n°257 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto"* e in particolare il suo allegato, intitolato "*Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie".*

Contrariamente a quanto si crede, il capitolo 2 di tale decreto ("*Valutazione del rischio"*) *non* riguarda tutti i casi di coperture in fibre di cemento-amianto, ma solo quelli in cui vi sia *pericolo di rilascio di fibre nell'ambiente e quest'ultimo sia occupato da persone.* Inoltre anche in questo caso la bonifica si impone solamente se la *stima del rischio,* che il datore di lavoro deve effettuare secondo lo schema che segue[3]:



[3] "*Tabella 2. - VALUTAZIONE MATERIALI CONTENENTI AMIANTO NEGLI EDIFICI."*

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Dimostri che vi sono *materiali danneggiati per un'area estesa, ovvero superiore al 10% della superficie complessiva*. Negli altri casi sono imposti solo un controllo periodico e una corretta manutenzione, previo restauro in caso di danneggiamenti su area non estesa ed eliminazione della possibili cause di danneggiamento, qualora queste sussistano. In caso di incertezza occorre infine una indagine sperimentale che misuri la concentrazione di fibre aerodisperse.

Nel nostro caso la copertura appare deteriorata ma, dato che la struttura portante del il tetto sopra la sala è costituita da un solaio piano in laterocemento con pendenza formata da muretti e tavelle, non vi è alcun pericolo di rilascio di fibre nel il locale sottostante, ossia la seconda sala del ristorante, come si evince dalla fotografia riprodotta qui sotto.

Locale sottostante

Dal momento però che il manto di Eternit, benché non ancora lesionato, appare in condizioni non buone (vedi foto), si porrà probabilmente a medio termine il problema della sua rimozione e smaltimento. Trattandosi di soli 42 mq (500 Kg circa) il costo della rimozione e smaltimento si può stimare in (25 x 42 =) **€ 1.050,00** che verranno detratti dal valore di stima.

Non verrà invece detratto esplicitamente il costo della nuova copertura, perché dello stato manutentivo dell'immobile (inclusa la copertura in coppi che, come detto, abbisogna di un ripasso) si terrà già conto in sede di determinazione del suo valore unitario di stima.

2.4.5.3.- Sicurezza: centrale termica

La centrale termica risulta regolarmente autorizzata; essa però supera probabilmente il limite complessivo di 33 kW di potenza, disponendo di:

a) Due caldaiette murali (FER e WINDSOR) di tipo chiuso con produzione di acqua calda;
b) Uno scaldabagno Boschi con boiler da 120 litri e vaso espansione chiuso.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Sicuramente la potenza cumulata di questi tre apparecchi non supera i 113 kW, limite che se sperato porrebbe la centrale termica sotto il controllo dei VV.F.; tuttavia occorrerà verificare se le norme per le centrali termiche tra 33 e 113 kW di potenza – il cui rispetto è responsabilità del gestore - siano tutte rispettate, soprattutto per quanto riguarda altezza e aerazione del locale.

2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

2.5.2.- Stato attuale di occupazione

In Allegato 33 è riportato un *contratto di locazione* stipulato il 27.01.2014 e registrato il 30.01.2014, mediante il quale il proprietario esecutato ha locato l'intero complesso ora descritto al lotto 2 alla rappresentata alla stipula da I punti salienti del contratto sono:

a) **Durata** (art.2): dal 01.02.2014 al 31.01.2020, rinnovabile automaticamente alla prima scadenza salvo i casi previsti all'art. 27 L. 392/78. E' quindi da ritenersi che il 31.01.2020 il contratto sia stato rinnovato;

b) Canone di locazione (art. 3): € 24.000,00 annuali da adeguare annualmente al 75% dell'indice di inflazione ISTAT, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 2.000,00 (art. 4); il pagamento '*non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione*' (art. 5);

c) Carattere essenziale di alcune clausole (art.16). Alcune clausole, e in particolare, tra quelli sopra citati, gli artt. 3, 4, 5 e 16, '*hanno carattere essenziale, sicché (..) la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto (..) senza necessità di costituzione in mora'*.

2.5.3.- Parere sulla congruità del canone

Il canone di locazione è, come detto, di € 24.000,00 annui. Considerando un 10% di spese a carico della proprietà, il rendimento netto è dunque di € (0,9 x 24.000,00 =) € 21.600,00.

Dalla tabella valutativa al successivo punto 2.6.2 si ricava che il valore stimato per il complesso locato, al netto delle detrazioni di legge, è di € 377.900,00. Pertanto il tasso di rendita annuale è del (21.600/377.900 =) 5,72%, che rispetto a quelli vigenti nella zona, può essere considerato **congruo.**

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.6.- VALUTAZIONE

2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.l del quesito, che recita:

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'esperto 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.

La scrivente in data 03.08.2021 ha inviato la e-mail di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 03.08.2021 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 11 che contiene dati dei quali la scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 2.6.2.-

2.6.1.- Criteri seguiti nella stima

È possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

"*Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,* ***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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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."*

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

2.6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 2.3, punti 2.3.2.2., 2.3.3.1. e 2.3.4.2.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nei precedenti punto 2.4.4. e 2.4.5.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2020 (ultimo dato disponibile) in Comune di Brugine zona E.1 e immobili in condizioni normali per le abitazioni i prezzi unitari erano i seguenti:
- Abitazioni civili in condizioni normali: da €/mq 830 a €/mq 1.000.

Per i locali commerciali a Campagnola non vi sono valori immobiliari rilevati statisticamente; nel capoluogo del comune di Brugine i valori sono i seguenti:
- Negozi da €/mq 1.100 a €/mq 1.300

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte buona esposizione, sulla strada provinciale, e costruzione storica; dall'altro costruzione in condizioni di manutenzione mediocri con necessità di lavori manutentivi alla copertura, finiture modeste, impianti ai piani superiori insufficienti e necessità di lavori di ripristino per la presenza di abusi edilizi)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti comuni in proprietà (centrale termica e scoperto):

- €/mq 850,00 per la parte ristorante piano terra (mq 288) e per lo scoperto (mq 40)
- €/mq 600,00 per il magazzino al piano terra (mq 21)
- €/mq 600,00 per il piano primo (mq 255)
- €/mq 300,00 per la soffitta (mq 214)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- per **l'assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato come da standard suggerito;
- per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato ai precedenti punti 2.4.4 e 2.4.5
- per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -10% (l'età dell'immobile è superiore alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è inferiore);
- per lo **stato di possesso**: 0% (il canone di locazione è congruo – vedi punto 2.5.3);
- per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 2.5.1)
- per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.2.4)

Il che conduce ai valori di stima riportati nella tabella valutativa alla pagina seguente:

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Ristorante p.T.	288	850,00	244.800,00	
b	Scoperto ragguagliato	40	850,00	34.000,00	
c	Magazzino p. T.	21	600,00	12.600,00	
d	Dormitorio p. 1°	255	600,00	153.000,00	
e	Soffitta	214	300,00	64.200,00	
F	**Totale valore stimato per gli immobili €**				**508.600,00**
g	*A dedurre:* detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-50.860,00
h	*A dedurre:* costo stimato per il ripristino dei luoghi (cfr. punto 2.4.3): €				-13.150,00
i	*A dedurre:* assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-66.688,50
	Totale stimato al netto delle detrazioni di legge €				**377.901,50**

arrotondabili a **€ 377.900,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."

La scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. ***Caratteri morfologici****:* struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. ***Condizioni di isolamento.*** L'edificio è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla € 373/76.;
3. ***Tetto ventilato:*** assente;
4. ***Infissi esterni:*** con vetri semplici;
5. ***Impianto di riscaldamento:*** centralizzato con due caldaiette murali di tipo chiuso, distribuzione in acciaio del tipo a due tubi, corpi scaldanti presenti solo nei locali ristorante.
6. ***Produzione di acqua calda sanitaria:***. con boiler a gas autonomo
7. ***Impianti di raffrescamento****:* multisplit per le sole sale ristorante
8. ***Impianto fotovoltaico:*** *assente*

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe G; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

2.8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

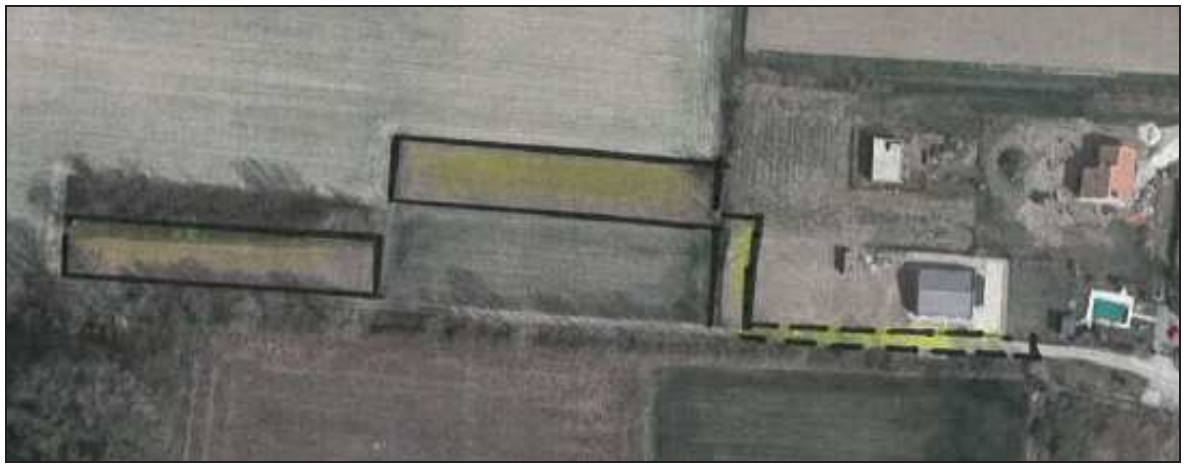
15. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
16. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

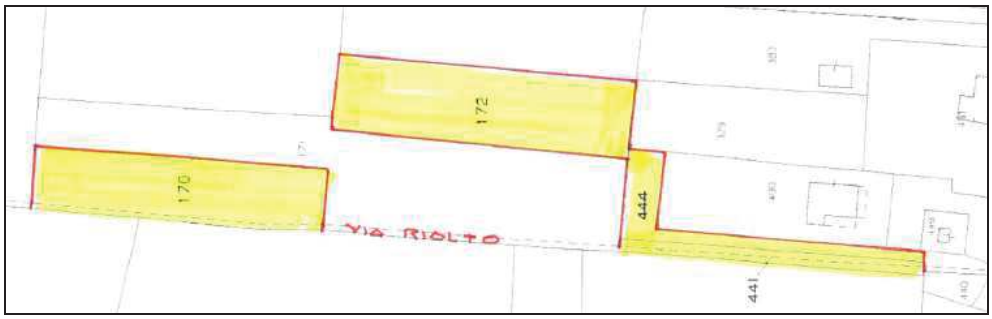
17. Titolo di proprietà;
18. Ubicazione dell'immobile
19. Foto satellitare;
20. Concessione edilizia n. 746 del 14.06.2005 con elaborati grafici;
21. Atto unilaterale d'obbligo per area verde e parcheggio ad uso pubblico del 14.06.2005 prot. 6502;
22. Certificato di agibilità parziale n. 746 del 21.06.2005;
23. Dichiarazione di inagibilità e ordinanza di sgombero n. 08/05 in seguito al sopralluogo in data 15.03.2005;
24. Ordinanza di riapertura pubblico esercizio prot. n. 6895 del 24.06.2005;
25. Dichiarazione di inagibilià e ordinanza di sgomebero n. 16/15 del 29.04.2015;
26. Ordinanza di ripristino opere ordinanza n. 21/2015 del 11.06.2015;
27. Proroga termini per il ripristino dello stato dei luoghi del 09.09.2015;
28. Situazione assentita;
29. Situazione reale;
30. Tavola comparativa;
31. Computo delle aree;
32. Valori OMI per la zona
33. Contratto di locazione
34. n° 65 fotografie.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

LOTTO 3: TERRENI AGRICOLI IN BRUGINE VIA RIALTO



3.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI



3.1.1.- Catasto Terreni

Comune di Brugine partita intestata a Coccato Marino (esecutato)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
19	170	Seminativo	2	800	5,09	4,13
		Semin. arborato	4	1.020	3,87	4,31
19	172	Seminativo	2	2000	12,73	10,33
		Semin. arborato	4	150	0,57	0,62
19	441	Semin. arborato	4	360	1,37	1,49
19	444	Seminativo	2	608	3,87	3,14
				Sommano mq	**4.938**	

3.1.2.- Confini

Confini Mappale 170	a Nord	Mappale 30 C.T.
	ad Est	Mappale 171 C.T.
	a Sud	Mappale 171 C.T.
	a Ovest	Via Rialto (stradina laterale)
Confini Mappali 172 – 441 - 444	a Nord	Mappali 171-118 C.T.
	ad Est	Mappali 173-329-490-487 C.T,
	a Sud	.Mappali 443-490-329 C.T.
	a Ovest	Vicolo Rialto e mappale 171 C.T

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

3.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 03.08.2021)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, al 16.03.2021 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

3.2.0.- Premessa catastale

> 1) Terreno in VIA RIALTO, SNC riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.19 p.lla 170, classe 4-2, metri quadri 1.820, r.d. Euro 8,96 r.a. Euro 8,34;
> 2) Terreno in VIA RIALTO, SNC riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.19 p.lla 172, classe 4-2, metri quadri 2.150, r.d. Euro 13,30 r.a. Euro 10,95;
> 3) Terreno in VIA RIALTO, SNC riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.19 p.lla 444, classe 2, metri quadri 608, r.d. Euro 3,87 r.a. Euro 3,14 gia' Fl.19 p.lla 409 ex primitiva p.lla 69;
> C) Comune di BRUGINE (PD):
> 1) Terreno in VIA RIALTO, SNC riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.19 p.lla 441, classe 4, metri quadri 360, r.d. Euro 1,37 r.a. Euro 1,49 ex primitiva p.lla 176;

a) Il mappale 441 F. 19 di mq 360 deriva dal mappale 176 di mq 680 mediante **frazionamento** in data 05.10.2011 prot. PD0374131.
b) Il mappale 444 F.19 di mq 608 deriva dal mappale 409 di mq 4.823 mediante lo stesso **frazionamento** in data 05.10.2011 prot. PD0374131.
c) Il mappale 409 di mq 4.823 a sua volta deriva dal mappale 69 di mq 7.560 mediante **frazionamento** in data 04.02.2010 n. PD00516 prot.

3.2.1.- Trascrizioni

A) Mappale 176

3.2.1.1.- **Al ventennio** il terreno in comune di Brugine Catasto Terreni, Foglio 19, Mapp. 176 apparteneva, per ¼ ciascuno, a

che l'avevano ottenuto nel modo seguente:

a) in seguito ad **atto** del not. Albano Pavanello trascritto in data 27.03.1957 ai nn. 4536-3645, avevano acquistato il terreno per quote uguali di ½ ciascuno;

b) In data 08.08.1984 mediante **successione legale** di trascritta il 05.03.1985 ai nn 4756-3635, rettificata da successione trascritta il 19.01.2012 ai nn. 2280-1627, la quota del *de cuius* passò alla coniuge e al figlio per la quota di ¼ ciascuno.-

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

c) In data 04.02.2001 mediante successione legale del sig. trascritta il 29.12.2001 ai nn 53470-35256, e relativo atto di accettazione tacita di eredità in data 14.07.2003 rep. 4572/751 del not. Mercolini Giuseppe, trascritto il 09.09.2011 ai nn. 33693-20951 la quota di ½ del de cuius passò alla coniuge e alla figlia per la quota di ¼ ciascuna.-

3.2.1.2.- In data 14.07.2003 mediante **compravendita** n° 4572/751 rep. not. Mercolini Giuseppe trascritta il 23.07.2003 ai nn. 33039-20817 i sigg.
ciascuno per la propria quota cedettero all'esecutato (coniugato in regime di separazione dei beni) l'immobile così descritto: Comune di Brugine Catasto Terreni, Foglio 19, Mapp. 176 .-

3.2.1.3 - Infine, in data 29.01.2021 ai nn. 3252-2125 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

B) Mappali 170-172-444

3.2.1.5.- **Al ventennio** i beni nel Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 19, Mapp. 170, 172 e 444 appartenevano a che li avevano ottenuti per **successione legale** del rispettivo padre e marito giusta denuncia del 15.10.1997 trascritta in data 21.01.1998 ai nn 1695-1334.-

3.2.1.6.- In data 13.03.2009 mediante **compravendita** n° 6910/4948 rep. not. Guzzon Maria Chiara trascritta il 27.03.2009 ai nn 11346-6510, i beni passarono a per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.-

3.2.1.7 - Infine, in data 29.01.2021 ai nn. 3252-2125 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

3.2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa -

non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

3.2.2.1.- In data 27.03.2009 ai nn 11347-2294, in seguito a concessione a garanzia di **apertura di credito** in data 13.03.2009 rep. 6911/4949 not. Maria Chiara Guzzon per € 200.000,00 fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 contro a favore della BANCA DI

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine Catasto Terreni, **Foglio 19, Mapp. 170, 172, 176 e 69**.-

3.2.2.2.- In data 19.11.2010 ai nn. 44468-10282, in seguito a **mutuo** per € 650.000,00 in data 15.11.2010 n° 24251/5504 rep. not. Marcon Adriano Francesco fu iscritta ipoteca per € 1.300.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA a carico gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 18, Mapp. 452 e 905, **Foglio 19, Mapp. 170, 172, 176 e 409,** Foglio 21, Mapp. 25, e 688, Catasto Fabbricati Foglio 18, Mapp. 452, Sub 2 e 3, Mapp. 25, Sub 10, 11, 12, 13 e 9.-

3.2.2.3.- In data 07.03.2017 ai nn. 8593-1340, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Rovigo in data 03.03.2017 per € 150.000,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta ipoteca per € 150.000,00 a favore della BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 18, Mapp. 905, **Foglio 19, Mapp. 170, 172, 441, 444**, Foglio 21, Mapp. 688, Catasto Fabbricati Foglio 18, Mapp. 452, Sub 6 e 7, Mapp. 25, Sub 10,11 e 9.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

3.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale la scrivente CTU ha procurato i titoli di provenienza, ovvero:

- Per il mappale 176: la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 3.2.1.3, trascritto a Padova 23.07.2003 ai nn. 33039-20817;
- Per i mappali 170-172-444: la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 3.2.1.6, trascritto a Padova il 27.03.2009 ai nn 11346-6510

Le note si trovano in Allegato 36 con le annotazioni e precisazioni contenute negli atti.

3.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 5 risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a con , scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni.-**

In data 10.12.2013 con sentenza del tribunale di Padova n.1132/2013 è stato dichiarato lo **scioglimento del matrimonio.-**

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

3.3.- DESCRIZIONE

Si tratta di terreni a impasto medio tendente al sabbioso, coltivabili a cereali in rotazione oppure anche a ortaggi date le dimensioni modeste, la buona esposizione e la facile accessibilità.

Si osserva che il mappale 441 di mq 360 è praticamente tutto costituito dalla sede stradale; esso pertanto non va computato e pertanto la superficie coltivabile si riduce a **mq 4.578.-**

3.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Secondo il CDU in Allegato 8 i terreni sopra descritti sono classificati come segue:

a)

- Foglio 19 Mappale 170, 172: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 4 AP1 Buffa di tipo agricolo a dominanza paesaggistica disciplinato dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Invariante Paesaggistica per Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinata dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PATI approvato, Invariante Ambientale per Corridoio ecologico secondario locale disciplinato dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del PATI approvato;

- Foglio 19 Mappale 441, 444: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 7 IR2 Campagnola di tipo insediativo a prevalenza residenziale disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Invariante Paesaggistica per Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinata dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PATI approvato, Invariante Ambientale per Corridoio ecologico secondario locale disciplinato dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del PATI approvato;

- Foglio n° 19 mappale 170: Zona agricola disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I. con presenza di Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinato dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I.;
- Foglio n° 19 mappale 172, 444: Zona agricola disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I. con presenza di Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinato dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I., Corridoio ecologico secondario locale disciplinato dall'art. 48 delle relative norme tecniche operative del P.I.;
- Foglio n° 19 mappale 441: Zona agricola disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I. con presenza di Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinato dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I., Corridoio ecologico secondario locale disciplinato dall'art. 48 delle relative norme tecniche operative del P.I., Percorso di campagna pedonale e ciclabile di progetto disciplinato dall'art. 32 delle relative norme tecniche operative del P.I.;

Trattandosi di terreni agricoli, l'intera questione della loro regolarità urbanistica è priva di senso

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

3.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

3.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

3.5.2.- Stato attuale di occupazione

Gli immobili sono attualmente gestiti dal proprietario esecutato.

3.6.- VALUTAZIONE

3.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.l del quesito, che recita:

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'esperto 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.

La scrivente in data 03.08.2021 ha inviato la e-mail di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 03.08.2021 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 11 che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

3.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D. Lgs. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art. 568 cpc come segue:

"*Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,* ***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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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."*

3.6.2.- Stima

Le tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione - che secondo l'esperienza della scrivente si sono sempre dimostrate affidabili - naturalmente apportandovi gli aggiustamenti richiesti dalle eventuali specificità dei terreni in esame.

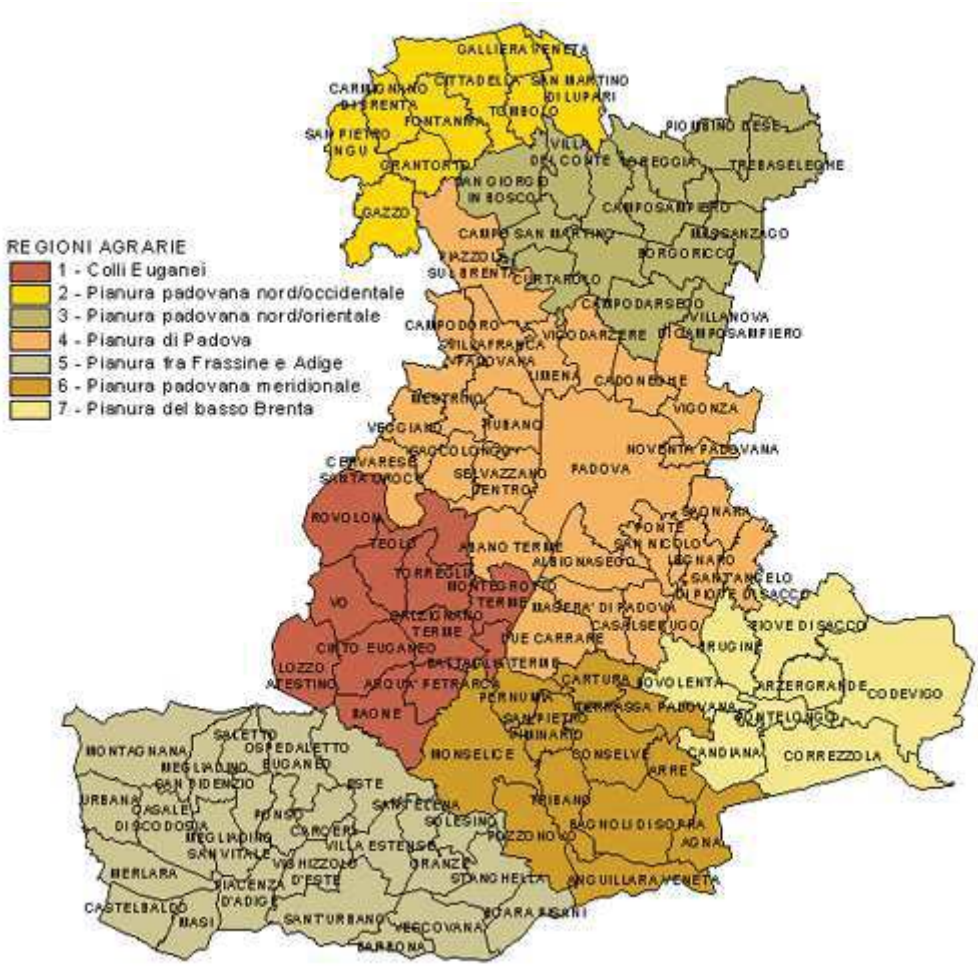
Il territorio comunale di Brugine è incluso nella *Regione Agraria n° 7 - PIANURA DEL BASSO BRENTA* per la quale nel 2021 ai terreni a seminativo e seminativo arborato è attribuito rispettivamente il valore di 5,15 e di 5,00 €/mq (v. tabella in Allegato 39).-

Si tratta di quattro piccoli appezzamenti a forma rettangolare, residuati dal frazionamento di appezzamenti maggiori che per il rimanente sono stati ceduti a terzi.

Nel nostro caso i due appezzamenti nel loro complesso hanno entità inferiore alla norma (coeff. 1,10 perché questo aumenta la platea dei potenziali acquirenti), giacitura piana (coeff. 1,00), conformazione regolare ma frazionata (coeff. 0,95) accessibilità facile (coeff. 1,15), distanza dagli abitati inferiori alla media (coeff. 1,10). Il loro valore unitario si può pertanto stimare in (1,10 x 1,00 x 0,95 x 1,15 x 1,10 x 5,15 =) 6,81 €/mq e (1,10 x 1,00 x 0,95 x 1,15 x 1,10 x 5,00 =) 6,61 €/mq.

Tralasciando il mappale 441, che in buona sostanza corrisponde a una sede stradale, gli altri tre hanno una superficie complessiva di mq 4.578, di cui 3.408 a seminativo (€/mq 6,81) e 1.170 a seminativo arborato (€/mq 6,61).

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044



Pertanto € (3.408 x 6,81 + 1.170 x 6,61 =) € 30.942 arrotondabili a **€ 30.900,00.-**

3.7.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

35. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
36. Titolo di proprietà;
37. Ubicazione dell'immobile
38. Foto satellitare;
39. Valori VAM per la zona;
40. n° 10 fotografie.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

LOTTO 4: TERRENO URBANO IN BRUGINE VIA BREO

4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

4.1.1.- Catasto Terreni

Comune di Brugine partita intestata a Coccato Marino (esecutato)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
21	688	Semin. arborato	4	865	3,28	3,57

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

4.1.3.- Confini

Confini Del lotto (mapp. 688 CT)	a Nord	Mapp. 493 C.T.
	ad Est	Mapp. 493, 958 e 957 C.T.
	a Sud	Mapp. 743 C.T.
	a Ovest	Mapp. 696 e 695 C.T.

4.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 03.08.2021)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Napoli,iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, al 16.03.2021 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

4.2.0.- Premessa catastale

1) Terreno in VIA BREO,
riportato nel C.T. di BRUGINE al Fl.21 p.lla 688, classe 4, metri quadri 865, r.d. Euro 3,28 r.a. Euro 3,57 gia' Fl.21 p.lla 668 gia' p.lla 483 ex primitiva p.lla 70;

- Ai fini del collegamento con i titoli di provenienza si precisa che, gli immobili indicati in oggetto al punto **A** formano la totale consistenza del fabbricato di cui ne fanno parte, e derivano dalla soppressione del Fl.21 p.lla 25 sub. 5, sub. 6, sub. 7 e sub. 8 a loro volta nascenti dalla soppressione dei primitivi identificativi al Fl.21 p.lla 25 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (VARIAZIONE del 23/09/2005 protocollo n.PD0236891 in atti dal 23/09/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE n.52001.1/2005) tutti giacenti su area di metri quadri 913 riportata al catasto Terreni Fl.21 p.lla 25 ctg. Ente Urbano, anche gli immobili indicati in oggetto al punto **D** formano la totale consistenza del fabbricato di cui ne fanno parte, e derivano dalla soppressione del Fl.18 p.lla 452 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (gia' sub. 1) tutti giacenti su area di metri quadri 647 riportata al catasto Terreni Fl.18 p.lla 452 ctg. Ente Urbano a sua volta originata dalla soppressione della primitiva p.lla 368 di metri quadri 1.355;

- L'intestazione catastale degli immobili indicati in oggetto e' conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, gli immobili ai punti **A1**, **A5**, **A6** e **D3** essendo B.C.N.C. ed ENTI URBANI sono privi di intestazione catastale;

4.2.1.- Trascrizioni

4.2.1.1.- Al ventennio il terreno in Comune di Brugine Catasto Terreni, Foglio 21 Mapp. 688 apparteneva ai coniugi che l'avevano ottenuto da

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

in data 16.04.1998 mediante **compravendita** rep. 58903 not. Giorgio di Sante trascritta il 13.05.1998 ai nn. 12926-8821

4.2.1.2.- In data 19.12.2003 mediante verbale **di separazione consensuale con assegnazione beni** emesso dal Tribunale di Padova rep 14356/2003 e trascritto il 19.01.2004 ai nn. 1634-1141, l'esecutato acquisì da la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Foglio 21, Mapp. 688.-

4.2.1.3.- In data 09.03.2012 ai nn. 8513-6138 fu trascritta **domanda giudiziale** concernente esecuzione in forma specifica per emettere sentenza che produca effetto traslativo contro a favore della gravante sull'immobile sito in Brugine, catasto terreni, Foglio 21, Mapp. 688.-

4.2.1.4. - Infine, in data 29.01.2021 ai nn. 3252-2125 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

4.2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli

4.2.2.1.- in data 16.04.1998 rep. 12927-8822 del not. Giorgio Di Sante con atto costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente **servitù perpetua di passaggio pubblico** trascritto in data 13.05.1998 ai nn. 12927-8822 a favore di gravante sull'immobile censito nel comune di Brugine, Catasto Terreni **Foglio 21 Mapp. 688**.-

4.2.2.2.- in data 18.04.2000 rep. 242564 del not. Carlo Busi con atto costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente **servitù perpetua di passaggio pubblico** trascritto in data 08.05.2000 ai nn. 17897-11188 contro gravante sull'immobile censito nel comune di Brugine, Catasto Terreni **Foglio 21 Mapp. 688**.-

4.2.3.- Iscrizioni

A carico della dante causa non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.
A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

4.2.2.1.- In data 19.11.2010 ai nn. 44468-10282, in seguito a **mutuo** per € 650.000,00 in data 15.11.2010 n° 24251/5504 rep. not. Marcon Adriano Francesco fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA e a carico gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 18, Mapp. 452 e 905, Foglio

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

19, Mapp. 170, 172, 176 e 409, **Foglio 21,** Mapp. 25 e **688**, Catasto Fabbricati Foglio 18, Mapp. 452, Sub 2 e 3, Mapp. 25, Sub 10, 11, 12, 13 e 9.-

4.2.2.2.- In data 07.03.2017 ai nn. 8593-1340, in seguito a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 03.03.2017 per € 150.000,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta ipoteca per € 150.000,00 a favore della BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA gravante sui seguenti beni: Comune di Brugine, Catasto Terreni, Foglio 18, Mapp. 905, Foglio 19, Mapp. 170, 172, 441, 444, **Foglio 21 Mapp. 688**, Catasto Fabbricati Foglio 18, Mapp. 452, Sub 6 e 7, Mapp. 25, Sub 10,11 e 9.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.08.2021 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

4.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di separazione consensuale con assegnazione di beni di cui al precedente punto 4.2.1.2.-, trascritto a Padova il 19.01.2004 ai nn. 1634-1141.

La nota si trova in Allegato 42 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

4.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 5 risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a con , scegliendo il regime patrimoniale di **separazione dei beni.-**

In data 10.12.2013 con sentenza del tribunale di Padova n.1132/2013 è stato dichiarato lo **scioglimento del matrimonio.-**

4.3.- DESCRIZIONE

Si tratta di un lotto di terreno di forma regolare (un trapezio rettangolo con le due basi quasi uguali tra loro) e giacitura piana, accessibile da due strade. Per le sue possibilità edificatorie vedi il successivo punto 4.4.-

4.4.- DISPOSIZIONI URBANISTICHE

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Brugine il terreno è inserito nelle seguenti zone:

A) nel P.A.T.I.:

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

- **Foglio 21 mappale 25, 688: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 7 IR2 Campagnola di tipo insediativo a prevalenza residenziale disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Azioni strategiche per area di urbanizzazione consolidata e valori e tutele per centro storico disciplinate dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PATI approvato, presenza di Invariante Storico-Monumentale per edificio storico testimoniale.**

B) nel P.I.:

- **Foglio n° 21 mappale 688 porzione: Zona C1 - Consolidato, residenziale di completamento disciplinata dall'art. 8 delle relative norme tecniche operative del P.I., con presenza di Ambito edificatorio e Volumetria predefinita individuata dal C1-4-35 n° 27 di mc. 800 secondo repertorio disciplinata dall'art. Art. 7-9, 24 Bis delle relative norme tecniche operative del P.I. (a partire dal 24/03/2019 sono decadute le previsioni dei lotti a volumetria predefinita approvati con delibera di C.C. n.3 del 26/02/2018 con riferimento alle previsioni dell'art.50 delle N.T.O.);**
- **Foglio n° 21 mappale 688 porzione: Aree per parcheggi disciplinata dall'art. 21 delle relative norme tecniche operative del P.I.**

Pertanto il terreno è in zona di completamento ed era incluso nei lotti edificabili con volumetria predefinita di mc 800 (lotto C1-4-35) fino al 24.03.2019, quando questa previsione è decaduta.

Non sapendo se detta volumetria possa essere recuperata e, se sì, a quali condizioni, ai fini di una corretta stima dell'immobile la scrivente in data 30.08.2021 rivolse al Comune di Brugine la richiesta di precisazioni (in Allegato 45), alla quale in data 08.09 u. s. il Comune, con suo prot. 0011448 (in Allegato 46) rispose come segue:

> Trattasi di ZONA C1.4 a volumetria predefinita ai sensi dell'art. 8 comma 9 delle NTO. La volumetria è stata assegnata con Variante al PI in recepimento di un accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004, stipulato il 20/05/2017. Nell'accordo il sig. si era impegnato a presentare il Permesso di Costruire entro un anno dall'entrata in vigore della Variante; decorsi i termini la Variante sarebbe decaduta. Inoltre l'Accordo prevedeva quale condizione per il rilascio del PDC, il versamento di €. 24.000, quale contributo perequativo/contributi straordinario di costruzione. Non avendo presentato la domanda di PDC entro il termine del 23/03/2019, la variante è decaduta. Attualmente è in corso una variante al PI (Variante n. 18, adottata il 27/07/2021) che ha preso atto della decadenza dei lotti e la loro non riconferma, l'area diventerà una C1.4 priva di indice di edificabilità.
>
> Per recuperare la capacità edificatoria è necessaria una nuova variante al PI (art. 18 L.R. 11/2004) che recepisca la proposta di un nuovo accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004. Gli accordi perequati stipulati negli ultimi anni prevedono la corresponsione di un contributo perequativo di 30 €/mc, su lotti da volumetria predefinita di 400/600/800 mc.

In buona sostanza, quindi, la volumetria precedente derivava da un accordo perequativo stipulato in data 20.05.2017 tra l'Esecutato e il Comune, accordo che aveva comportato una variante puntuale al Piano degli Interventi. L'esecutato si era impegnato a presentare il Permesso di Costruire entro un anno e a versare un contributo di € 24.000,00; non avendo egli ottemperato alle condizioni, l'accordo è automaticamente decaduto, ma è possibile un nuovo accordo sulla falsariga del primo, presumibilmente con lo stesso contributo (€ 24.000 per 800 mc corrispondono appunto a 30 €/mc che sono il contributo usuale richiesto dal Comune in questi casi); l'eventuale nuovo accordo comporterà una nuova variante puntuale al P.I., presumibilmente uguale alla prima.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

Probabilmente prima della decadenza c'era stata anche una trattativa di vendita a terzi, come lascia supporre la domanda di esecuzione giudiziale trascritta nel 2012 di cui al precedente punto 4.2.1.3.-

In conclusione, i costi complessivi per riottenere la volumetria decaduta si possono stimare in € 24.000,00 per il contributo oltre a € 4.000,00 circa per le spese tecniche e di stipula, per un totale di **€ 29.000,00.-**

4.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

4.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

4.5.2.- Stato attuale di occupazione

Attualmente gestito dal proprietario esecutato.

4.6.- VALUTAZIONE

4.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.l del quesito, che recita:

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'esperto 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.

La scrivente in data 03.08.2021 ha inviato la e-mail di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 03.08.2021 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 11 che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

4.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che a Brugine esistono altri esempi di terreni edificabili con caratteristiche analoghe a questo attualmente in vendita.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044

4.6.2.- Stima

Come già visto, l'immobile può essere considerato sotto il duplice aspetto di terreno coltivabile e di potenziale lotto di terreno edificabile.

Come **terreno coltivabile**, essendo di forma regolare, ben soleggiato e in zona edificata presenta caratteristiche adatte per un orto urbano. Nella *Regione Agraria n° 7 - PIANURA DEL BASSO BRENTA* (vedi precedente punto 3.6.2) i terreni a orto vengono stimati al prezzo standard di €/mq 6,80 (vedi Allegato 39); nel nostro caso il lotto ha entità nella norma (coeff. 1,00), giacitura piana (coeff. 1,00), conformazione regolare (coeff. 1,15) accessibilità ottimale (coeff. 1,25), distanza dagli abitati inferiore alla media (coeff. 1,10); pertanto €/mq (1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,25)x 6,80 = € 9,775 arrotondabile a € 9,80. Avremo quindi: mq 865 x €/mq 9,80 = € 8.477,00 da cui detraendo € 1.200 per la preparazione e recinzione del terreno si ottengono € 7.277,00.

La trasformazione in **terreno edificabile** comporterebbe, come visto, una spesa di circa € 29.000,00. Da una indagine presso le agenzie della zona si è potuto vedere che a Campagnola di Brugine le quotazioni attuali sono di circa 60 € per mc edificabile. Applicando un coefficiente di 0,8 perché la fattibilità di tale trasformazione è molto probabile, ma non certa (la certezza si potrà avere solo con la delibera C.C. di approvazione della variante al P.I.) si ottengono € 0,8 x (800 x 60 – 29.000) = **€ 15.200,00**.-

Poiché questo valore è maggiore di quello stimato per il lotto utilizzato come terreno coltivabile, e dal punto di vista della stima si deve prendere in considerazione l'uso del bene economicamente più conveniente, questo va considerato come il più probabile valore di mercato del lotto.

4.7.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

41. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
42. Titolo di proprietà;
43. Ubicazione dell'immobile
44. Foto satellitare;
45. Email al Comune di Brugine per precisazioni;
46. Risposta comune di Brugine;
47. n° 8 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Maserà di Padova, 08.09.2021 La C.T.U.
(arch. Antonella Rocca)

Firmato Da: ROCCA ANTONELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7e044