

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:

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



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 impicanti 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



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



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



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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (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 intervenire 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;



- 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. C

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)



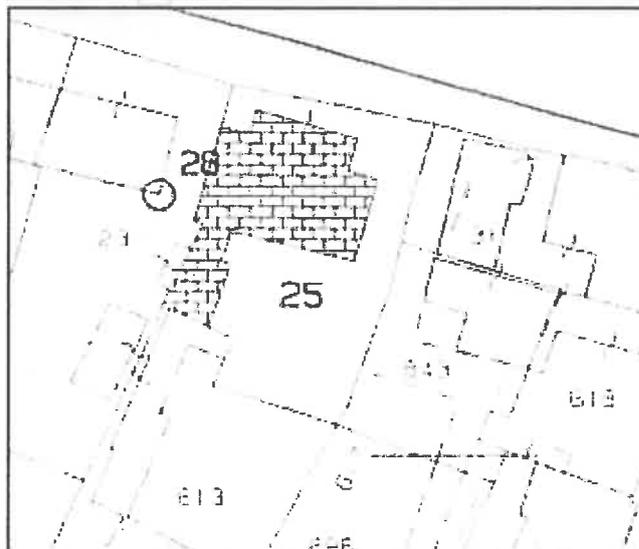


**LOTTO 2: RISTORANTE, MAGAZZINO E ABITAZIONE IN BRUGINE
VIA RIALTO 92**



2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

2.1.1.- Catasto Terreni



Comune di Brugine partita 1

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





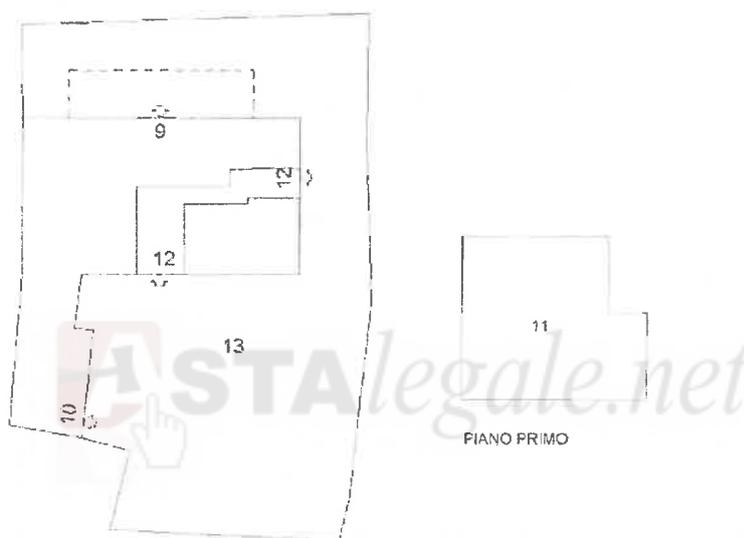
2.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Brugine intestato a:
Mappale 25 subalterni:

tato) Foglio 21

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)



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.11a 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 "Trattoria Vecchia Rialto" in VIA RIALTO, 92 (in catasto VIA RIALTO, SNC) riportato nel C.F. di BRUGINE al Fl.21 p.11a 25 sub. 9, ctg. C/1, classe 3, piano TE, metri quadri 222, r.c. Euro 2.398,26 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.11a 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.11a 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.11a 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.11a 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 () 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 [REDACTED] cedette a [REDACTED] (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.-



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 [REDACTED] 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, [REDACTED] cedette di nuovo all'esecutato [REDACTED] (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 [REDACTED] (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 [REDACTED] 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 [REDACTED] o 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.-**



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 progresso 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 Brugine in data 03.07.1988 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.-**



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 'Vecchia Rialto'. 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



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 raggugliati al 10% e 203 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq $(0,10 \times 355 + 0,02 \times 203 =) 39,56$ raggugliati.-

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 finestrone 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.



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



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:



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



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:

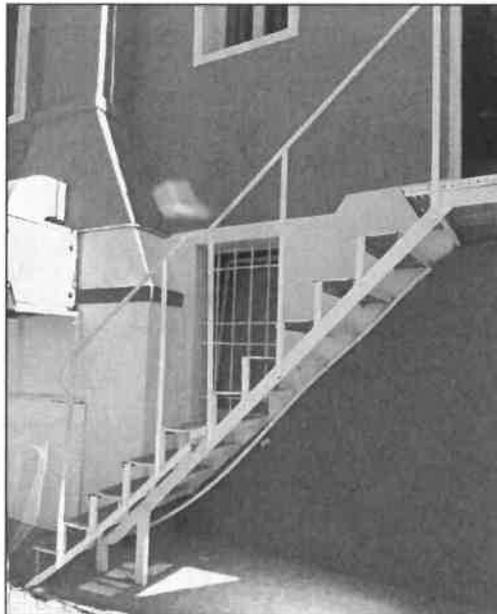
- a) **€ 5.500,00** (a corpo) per gli interventi murari: demolizione di divisori e scalini abusivi, chiusura delle aperture abusive, rimozione della scala esterna, demolizione delle parti murarie nel 'tunnel' di collegamento tra i due corpi di fabbrica, demolizione della piattaforma in calcestruzzo esterna 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.-



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 scavalco 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.



2.4.5.2.- Salute: copertura in Eternit

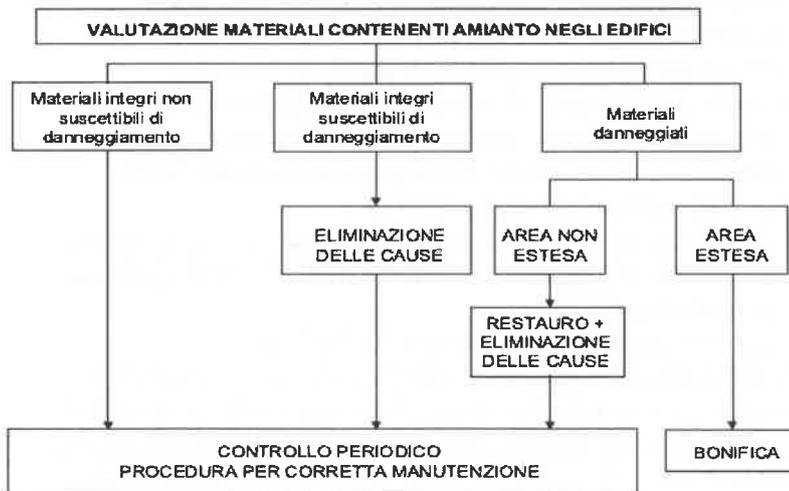
Come già accennato, la copertura della sala più esterna è attualmente in cemento-amianto, come si vede dalla foto qui sotto:



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 segue³:



³ “Tabella 2. - VALUTAZIONE MATERIALI CONTENENTI AMIANTO NEGLI EDIFICI.”



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 $(25 \times 42 =)$ € **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 caldaie 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.



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 TRATTORIA [REDACTED] rappresentata alla stipula da Bruscaolin Jenny. 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 $€(0,9 \times 24.000,00) = €21.600,00$.

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**.



2.6.- VALUTAZIONE

2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.I 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 ragguglio 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.”*



	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	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-50.860,00
h	<i>A dedurre:</i> costo stimato per il ripristino dei luoghi (cfr. punto 2.4.3): €				-13.150,00
i	<i>A dedurre:</i> 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 caldaie 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 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;



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 inagibilità e ordinanza di sgombero 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.

 ASTALEGALE.NET



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 [redacted] (esecutato)

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



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

<p>1) Terreno in VIA BREO, SNC/VIA GIUSEPPE TALIERCIO, SNC 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 688 gia' p.lla 683 ex primitiva p.lla 70;</p> <p>- 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.FD0236891 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;</p> <p>- 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 EN- TI URBANI sono privi di intestazione catastale;</p>
--

4.2.1.- Trascrizioni

4.2.1.1.- Al ventennio il terreno in Comune di Brugine Catasto Terreni, Foglio 21 Mann. 688 apparteneva ai coniugi ([REDACTED]) che l'avevano ottenuto da [REDACTED] in [REDACTED]



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 , 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 , vante 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 T 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 C 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.-

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 Brugine in data 03.07.1988 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.:



- 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. Coccato 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.



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.I 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.



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 $(1,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,25) \times 6,80 = €9,775$ 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)



