

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuzione Imm. n°**R.E. 41/2023** - G.E. Dott.ssa P. Rossi

Promosso da:

HOIST ITALIA S.R.L. procuratore di MARTE SPV S.R.L.
Con l'Avv. Francesco Lovisetto

Contro

Sig.ri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 11.03.2023, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della relazione di stima è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 03.10.2023;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 27 aprile 2023, presenta la seguente Relazione.

“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia del titolo di provenienza: "Atto di Compravendita" del 03.02.2009, n° Rep. 79288, n° Racc. 12620 del Notaio Carlo Martucci di Padova.

a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”:

Il compendio immobiliare in esecuzione ed oggetto della presente relazione di stima è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di un'abitazione con fabbricato accessorio insistenti su autonomo lotto di pertinenza**, sito in Comune di **Brugine (PD), via Giacomo Puccini n°19 int.2.**

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Brugine, foglio 9, particella 987:

- **sub 2** (via Giacomo Puccini, piano T-1, Cat. A/3, cl. 1, vani 7 - Sup Cat. 145 mq - R.C. € 433,82);
- **sub 3** (via Giacomo Puccini, piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 37 mq - Sup Cat. 43 mq - R.C. € 53,50).

Intestato a: -

in proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

-

in proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Brugine, foglio 9:

- **mappale 987** (Ente Urbano, Ha. 0.11.45);

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'intero compendio: N- strada comunale via Puccini; O- mapp. 986, mapp. 983; S- mapp.983; E- mapp. 68.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

DESCRIZIONE GENERALE - **LOTTO UNICO**:

L'immobile residenziale in oggetto è ubicato in Comune di Brugine (PD), al civico n°19 int.2 di via Giacomo Puccini, in una zona agricola prettamente rurale e costituita da insediamenti residenziali radi, ubicata a circa 1,00 Km. a nord-ovest dalla piazza principale del Comune.

Trattasi di un'abitazione indipendente composta da un corpo principale risalente alla prima metà del 1900 (costituente la residenza originaria) e da un corpo accessorio staccato, destinato a ricovero attrezzi agricoli, di recente edificazione (2007). Entrambi i corpi di fabbrica sono in aderenza con altrui costruzioni (rispettivamente abitazione e ricovero attrezzi) di altra proprietà, anch'esse erette di recente (2007) in ampliamento dall'originario unico proprietario. I fabbricati oggetto di esecuzione, insistono su un lotto di terreno di pertinenza di complessivi mq. 1145,00 di superficie nominale e l'area scoperta pertinenziale, identificata catastalmente al sub 1 (bene comune non censibile ai sub 2-3) è destinata in parte a cortile di accesso carraio e pedonale e in parte, verso sud, è ancora coltivata a seminativo-prato in continuità con la restante campagna limitrofa. E' infatti recintata solo sul fronte strada mediante un cancello metallico, mentre è privo di recinzioni sugli altri fronti, compreso il lato ovest, confinante con abitazione di altra proprietà, di cui al mapp. 986.

A tal proposito, si precisa inoltre che **l'area scoperta a cortile risulta di fatto gravata da servitù di passaggio carraio proprio in favore dell'adiacente mappale 986.** Quest'ultimo è infatti privo di un proprio autonomo accesso carraio alla strada e la sua porzione di fabbricato ad uso ricovero attrezzi è dotata di unico portone di accesso-recesso solo attraverso il cortile esclusivo del mappale 987 oggetto di esecuzione.

Il corpo principale, costituito da muratura portante in laterizio, solaio orizzontale in legno, inclinato di copertura in latero-cemento con andamento a due falde e manto in coppi, è composto da due livelli di piano così distribuiti: al piano terra, di altezza utile di ml. 2,40/2,45, sono presenti un classico ingresso centrale con vano scale, soggiorno, pranzo, cucina, c.t. e locale w.c.-

bagno, al piano primo, destinato a reparto notte, sono invece presenti n°2 camere da letto, di altezza utile di ml. 2,45 e altri n°2 locali ripostiglio aventi altezza media utile inferiore ai ml. 2,00.

Il tutto per una **superficie commerciale** calcolata in **mq. 145,00**.

Le finiture (pavimentazioni in varia tipologia: piastrelle di graniglia originarie al piano terra e in ceramica in bagno; parquet nelle due stanze da letto al piano primo; porte interne in legno, serramenti finestre in legno con vetro singolo e oscuri in legno), generalmente oramai vetuste, riconducibili al periodo di costruzione, risultano essere in uno stato conservativo insufficiente.

Lo stesso può dirsi per gli impianti tecnologici in dotazione: impianto di riscaldamento autonomo formato da caldaia a gpl e radiatori in ghisa, impianto idrico (allacciato all'acquedotto pubblico), ed elettrico (comprensivo di f.m.) con tubazioni poste sottotraccia.

Si evidenzia che la zona non è servita da rete di distribuzione pubblica del gas metano, né da fognatura pubblica e che l'immobile risulta allacciato ad un serbatoio gpl e all'impianto di smaltimento autonomo delle acque reflue, ubicati nell'adiacente lotto residenziale, di altra proprietà, di cui al mapp. 986, quindi in uso comune con quest'ultima. Si segnala inoltre che anche il contatore dell'acquedotto pubblico è attualmente in comune, sempre con l'adiacente abitazione di cui al mapp. 986. Il contatore dell'energia elettrica risulta invece indipendente all'unità in oggetto.

Nel complesso il fabbricato non è attualmente abitabile (non è infatti abitato da alcuni anni) e necessita di un intervento integrale di ristrutturazione edilizia per un adeguamento degli impianti, di tutte le finiture e delle generali condizioni strutturali e igienico-sanitarie agli standard normativi vigenti.

Il corpo di fabbrica accessorio, destinato invece a ricovero attrezzi agricoli (unico locale di circa mq. 36,00 utile per una **superficie commerciale di 43,00 mq.**), si sviluppa al solo piano terra ed è stato costruito ex-novo nel 2007 assieme ed in aderenza ad altra unità analoga di altra proprietà. L'edificio è costituito da murature in laterizio, pavimentazione in cls, solaio inclinato di copertura in laterocemento con sovrastante manto in coppi. Ha altezza media utile interna di circa ml. 3,40 (dotato di energia elettrica, finestre in legno,

portone metallico ad apertura scorrevole) e generalmente lo stato conservativo risulta essere buono/ottimo.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, sia nelle superfici opache che negli infissi esterni di finestre e porte-finestre, non è provvisto di alcun elemento di coibentazione per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione dell'unità: alte in quanto confina con locali riscaldati di altra unità su un solo lato; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'edificio è pertanto da considerarsi collocabile nella classe di bassa efficienza.

b) “CORRISPONDENZA”:

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali attuali.

c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari esecutati.

d) “REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI, FORMALITA', VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE”:

Dall'atto di provenienza si evince che, al momento dell'acquisto gli attuali proprietari dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Si segnalano i seguenti vincoli opponibili all'acquirente:

- "Vincolo di Destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85" costituito con atto del Notaio Gigino Rollo del 21.12.2006 rep./racc. 64108/11710,

trascritto a Padova ai nn. R.G. 5373 e R.P. 3003 in data 31.01.2007, gravante il corpo accessorio (ricovero attrezzi agricoli) costruito ex-novo con P.d.C. n°823/2007.

e) “FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:

Presso l’Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **10.02.2009 ai nn. 4988 R.G. e 939 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOCIETA' COOPERATIVA” con sede a Sant'Elena (PD) cod. fisc. 00203610282, contro _____ in dipendenza del contratto di mutuo fondiario del 03.02.2009 n° rep. 79289 del Notaio Carlo Martucci di Padova, gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **06.05.2022 ai nn. 18162 R.G. e 3494 R.P.:** ipoteca conc. amministrativa / riscossione a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE” con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, in forza atto di iscrizione a ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 05.05.2022 rep. n° 4040/7722, contro _____ gravante la quota di 1/2 di proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **31.05.2017 ai nn. 20242 R.G. e 12867 R.P.:** dichiarazione di fallimento a favore di “Massa dei Creditori del Fallimento della Ditta Individuale _____”, contro _____ in forza di Sentenza del Tribunale di Padova in data 10.03.2016 n° rep. 66, gravante tra altro anche la quota di 1/2 di proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione.
- **14.02.2023 ai nn. 5002 R.G. e 3535 R.P.:** pignoramento a favore di “MARTE SPV S.R.L.” con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. _____

verbale di pignoramento notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Padova in data 01.02.2023 n° rep. 503/2023, gravante la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

f) “REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA”:

Gli immobili in esecuzione sono stati originariamente edificati in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente risultano essere stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- P.d.C n°823 del 22.03.2007 (demolizione di fabbricato accessorio esistente e ristrutturazione ed ampliamento di edificio ad uso annesso rustico ai sensi art. 6 L.R. 24/85);

Si evidenzia inoltre che il corpo principale abitazione, ha consentito la costruzione in aderenza di una seconda abitazione per ampliamento (attualmente in prop. di terzi e non oggetto di esecuzione), realizzata nella seconda metà degli anni '90, ai sensi dell'art. 41 L.R. 24/85, a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n°70/95 del 17.11.1995 (progetto di ristrutturazione, cambio d'uso e ampliamento di fabbricato rurale);
- C.E. n°1/99 del 02.09.1998 in variante (variante in corso d'opera alla C.E n°70/95);

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili non è risultato pienamente conforme con quanto autorizzato. Si evidenziano infatti difformità al corpo accessorio eretto nel 2007, per il quale non risulta altresì mai depositato il relativo certificato di fine lavori.

Nello specifico, rispetto al progetto autorizzato, si evidenzia la mancanza dei tamponamenti divisorii interni e la realizzazione di n°2 portoni di accesso anziché n°3 come previsto.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.I. in Z.T.O.- E "zona agricola", disciplinata dall'art. 24 delle N.T.O. e in "Ambiti territoriali di importanza ambientale" di cui all'art. 47 delle N.T.O. Ricade inoltre in parte nella fascia di ml. 20.00 di rispetto stradale prevista al di fuori dai centri abitati.

g) "COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI":

Si dà atto che il cortile scoperto (catastralmente identificato: mappale 987 sub 1) risulta di fatto gravato da una servitù di passaggio in favore dell'adiacente abitazione e ricovero attrezzi agricoli, di cui al mappale 986.

h) "OPERE ABUSIVE":

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, riguardano essenzialmente opere interne e modifiche prospettiche (*assenza di pareti divisorie interne e realizzazione di n°2 fori portoni accesso anziché n°3*), non alterano i parametri urbanistico-edilizi e potranno essere regolarizzati mediante sanatoria ordinaria con nuova pratica edilizia di completamento opere, successiva comunicazione di fine lavori ed eventuale pratica di agibilità.

La spesa massima presumibile viene dal sottoscritto complessivamente stimata in €4.000,00 circa, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche.

i) "GESTIONE SPESE CONDOMINIALI":

Trattasi di beni immobiliari non costituiti in condominio.

1) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per la superficie utile e il volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'assegnazione dei valori unitari da attribuire alla sola superficie commerciale esclusiva.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura, e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

CONSISTENZE DEI BENI:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>VOLUME UTILE</i>
ABITAZIONE piano T-1°	Mq. 145.00 x 100% = mq 145.00	Mq. 132.00	Mc. 325.00
Ricovero attrezzi - corpo accessorio, p.T	Mq. 42.00 x 100% = mq 42.00	Mq. 36.00	Mc. 122.00
Area scoperta a cortile	Mq. 1030 x 100% = mq 1030	Mq. 1030	/

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Consultati i risultati delle vendite giudiziarie già avvenute in zona limitrofa, fornite da Astalegale, sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché considerati i valori medi residenziali di riferimento

attualmente riscontrabili in loco, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

abitazione con corpo accessorio ed area scoperta di pertinenza - via Giacomo Puccini n°19 int.2, Brugine (PD) - occupato dagli attuali esecutati:

Abitazione - corpo principale		
MQ. 145,00 x € 325,00 / mq	= €	47.125,00
Ricovero attrezzi agricoli - corpo accessorio		
MQ. 43,00 x € 575,00 / mq	= €	24.725,00
Area scoperta lotto		
MQ. 1030,00 x € 15,00 / mq	= €	15.450,00
Detrazione per costi di regolarizzazione mediante "sanatoria edilizia o opere di ripristino" :	= € -	4.000,00
		<hr/>
	€	83.300,00
Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15%	= € -	12.495,00
		<hr/>
TOTALE:	€	70.805,00
Arrotondabili ad €71.000,00 (Euro settantunomila/00).		

* * *

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione unitamente ad una copia su CD-Rom comprensiva degli allegati e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Grantorto, 01 luglio 2023

Il CTU
Geom. Enrico Visentin

PDF Eraser Free

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliari;
4. Stato grafico legittimato - P.d.C. n°823/2007;

ALLEGATI su pagine separate:

5. Titolo di provenienza: "Atto di Compravendita";
6. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
7. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai creditori costituiti.

