

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 175/2023

- **promossa da:**
“FIRE S.p.A.” procuratore di “CALEEN SPV S.r.l.”
- **contro il sig.:**
[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN

VIA CAOVILLA N° 12, IN COMUNE DI SAONARA (PD).

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, APRILE 2024

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita in data 30.09.2014, rep. n° 26.263 del Notaio Elena Bressan di Conselve (PD), trascritto a Padova in data 28.10.2014 ai nn° 31.509/22.379 (v. all. 1).

Operazioni peritali.

In data 09.02.2024, in accordo con il Custode dott.ssa Monica Incerti, ho svolto un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

Descrizione dei beni.

Trattasi di una abitazione unifamiliare con annessi agricoli sita in via Caovilla n° 12, in Comune di Saonara (PD). I beni sono ubicati in una zona prevalentemente rurale situata a circa 1,5 km. in direzione sud/est rispetto al centro comunale.

Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati ha una superficie catastale di 1.812 m². La superficie scoperta di circa 1.500 m² è sistemata quasi completamente a giardino con alberature. La

proprietà sul lato strada è recintata con una muretta in cls. con sovrastante rete metallica ed interposti cancelli pedonale e carraio metallici; si osserva in particolare che in corrispondenza dei confini ovest e sud/ovest il confine di proprietà non è recintato.

Gli immobili pignorati versano in stato di abbandono ed evidenziano delle rilevanti problematiche di tipo strutturale, con evidenti cedimenti dei vari elementi edilizi e sono sostanzialmente costituiti da:

- un fabbricato unifamiliare edificato su due piani fuori terra, avente una superficie in pianta di circa 90 m² lordi ed un volume di circa 515 m³ (secondo quanto riportato nella documentazione progettuale reperita presso il Comune);

- un fabbricato destinato a ripostiglio/ricovero mezzi agricoli edificato su un piano ed addossato all'abitazione, avente una superficie in pianta di circa 31 m² lordi ed un volume di circa 100 m³ (secondo quanto riportato nella documentazione progettuale reperita presso il Comune);

- un fabbricato destinato a ricovero attrezzi e fienile parzialmente edificato su due piani, avente una superficie in pianta di circa 167 m² lordi (piano primo di circa 65 m² lordi) ed un volume di circa 664 m³ (secondo quanto riportato nella documentazione progettuale reperita presso il Comune).

L'edificio residenziale ha una struttura in muratura con solaio interpiano in legno.

Il ripostiglio/ricovero mezzi agricoli ha una struttura in legno con copertura in lastre ondulate e tamponature laterali leggere.

Il fabbricato destinato a ricovero attrezzi e fienile è costituito perlopiù da pareti in blocchi di cemento, con sovrastante struttura di copertura in legno e manto in coppi/lastre ondulate.

Durante il sopralluogo, non avendo ravvisato le condizioni di sicurezza per accedere all'interno degli immobili, ho potuto prendere visione solo parziale dei locali interni.

Si segnala all'interno della proprietà in corrispondenza del confine nord, l'abusiva realizzazione di

un box auto di circa 20 m², avente struttura in blocchi di cemento e copertura in lastre ondulate.

Considerato il precario stato delle strutture portanti e la vetustà dei fabbricati oggetto di pignoramento, si ritiene che sia da prevedersi la demolizione degli stessi.

Nota: gli immobili in questione in base al Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n° 19 del 11.07.2023 ricadono in “Zona di edificazione diffusa C1 e”, normata in via principale dall’art. 51 delle Norme Tecniche Operative (v. paragrafo “A.f” e all. 5).

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

Gli immobili risultano così catastalmente censiti (v. all. 3):

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 567:

- subalterno 1, categoria A/3, cl. 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 178 m², totale escluse aree scoperte 178 m², rendita € 516,46;
- subalterno 3 (graffata part. 239), categoria C/2, cl. 1, consistenza 197 m², superficie catastale totale 216 m², rendita € 264,53;
- subalterno 5, bene comune non censibile ai subb. 1-3-6 (cortile);
- subalterno 6, categoria C/2, cl. 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 41,63;

insistenti sui terreni così identificati:

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17:

- particella 239, ente urbano di are 00.40;
- particella 567, ente urbano di are 17.72.

Detti beni risultano catastalmente intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: a nord part. 283-282-266-422, a est part. 423-via Caovilla, a sud part. 560, a ovest part.

241.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

Gli immobili risultano disabitati e comunque nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

[REDACTED] al momento dell'acquisto dei beni (30.09.2014) così come al momento del pignoramento (10.05.2023) risultava di stato civile libero.

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

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

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 22.06.2023 - Reg. Gen. n° 23.059 - Part. n° 16.394:

Atto di pignoramento in data 10.05.2023, rep. n° 2.500 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 567, subb. 1-3(graftata part. 239)-6-5;

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particelle 239-567;

a favore di "Illimity Bank S.p.A." con sede a Milano (MI), c.f. 12020720962, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

5

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 27.07.2010 - Reg. Gen. n° 29.669 - Part. n° 6.949:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.07.2010, rep. n° 24.102/5.432 del notaio Adriano Francesco Marcon di Ponte San Nicolò (PD), capitale € 240.000,00, importo complessivo € 480.000,00, durata anni 25, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), sezione B, foglio 9, particella 567, subb. 1-3(graftata part. 239)-6-5;

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 239-567;

a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco – Società Cooperativa” con sede a Piove di Sacco (PD), c.f. 00311340285, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

Iscrizione del 13.12.2021 - Reg. Gen. n° 53.132 - Part. n° 9.324:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 26.02.2021, rep. n° 1.320 del Tribunale di Padova, capitale € 19.047,83, totale € 20.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 567, subb. 1-3(graftata part. 239)-6;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particelle 427-425-559-241-61;

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 560, subb. 2-3-4;

Unità negoziale 3

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 429;

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 563, subb. 2-4-6;

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 562;

Unità negoziale 4

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 563, sub. 5;

Unità negoziale 5

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 431;

N.C.E.U. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particella 432, subb. 2-4;

N.C.T. del Comune di Saonara (PD), foglio 17, particelle 340-207-208-17-194-30-14;

a favore della “Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant’Elena e Piove di Sacco” con sede a Piove di Sacco (PD), c.f. 00311340285;

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

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

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

relativamente all’unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per l’area la quota di 1/1;

relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà superficaria la quota di 1/1;

contro il sig. [REDACTED] relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro la sig.a [REDACTED]

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

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

relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per l’area la quota di 1/1;

relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà superficaria la quota di 1/2;

contro il sig [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà superficiaria la quota di 1/2;

relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Saonara e da quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili pignorati sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono stati oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria in data 25.03.2010, n° 589/587, prot. n° 2.131, avente ad oggetto le opere di *“ampliamento ad uso rurale di un edificio esistente con destinazione residenziale – costruzione ricovero attrezzi”*.

In base Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n° 19 del 11.07.2023 (variante n° 7), i terreni di pertinenza dei fabbricati hanno la seguente destinazione urbanistica: *“Zona di edificazione diffusa C1e”*, normata in via principale dall'art. 51 delle N.T.O. (v. all. 5), che tra l'altro prevede:

- *“...è sempre ammesso l'ampliamento fino ad 800 m³ per gli edifici esistenti...”*;
- *“...modifica della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 400 m³ con conseguente totale demolizione dei volumi non residenziali a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri / contributo straordinario. ...”*.

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

A.g) COMPROPRIETA'.

Non vi sono comproprietari.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

Ribandendo le problematiche strutturali dei fabbricati che non consentono l'accesso in sicurezza e quindi le consuete attività di sopralluogo, vista la documentazione progettuale visionata presso il Comune di Saonara e considerato quanto attualmente accertabile in loco, non sembrano esservi opere abusive ad eccezione del box auto di circa 20 m² realizzato in corrispondenza del confine nord. Il costo per la demolizione dello stesso viene quantificata in circa € 2.000,00.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare con relativi annessi, non vi sono spese condominiali.

A.J) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Essendo da prevedersi la demolizione dei fabbricati a cause delle gravi problematiche strutturali accertate (v. paragrafo A.h), si ritiene che il valore degli stessi possa essere calcolato come differenza tra il valore della volumetria residenziale ricostruibile e il costo per la demolizione degli edifici esistenti.

Analizzati i valori correnti di mercato di terreni a destinazione urbanistica residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m³ 120,00 per la volumetria del fabbricato ricostruibile, considerata pari a circa m³ 1.200 (800 m³ ampliamento edificio esistente + 400 m³ con cambio destinazione d'uso degli annessi agricoli previo versamento del contributo richiesto dalla P.A. pari a €/m³ 12,00 secondo quanto comunicatomi dall'ufficio tecnico comunale), ovvero:

$$V_{\text{volumetria realizzabile}} = m^3 1.200 \times €/m^3 120,00 = € 144.000,00$$

Con riferimento ai costi di demolizione dei fabbricati esistenti, gli stessi vengono così quantificati:

- demolizione totale di fabbricati civili, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove

occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica, per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno: $1279 \text{ m}^3 \times 15,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 19.185,00$

- Compenso alle discariche autorizzate per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni: $t 580 \times \text{€/t } 15,00 = \text{€ } 8.700,00$ (viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi)

- Oneri professionali per pratica edilizia, D.L., sicurezza, analisi materiali, ecc.: $\text{€ } 3.000,00$

Totale = $\text{€ } 30.885,00 + \text{I.V.A. ovvero € } 33.973,50$ compresa I.V.A. al 10%

Da cui:

$V = \text{€ } 144.000,00 - \text{€ } 33.973,50 = \text{€ } 110.026,50$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: trattandosi di fabbricati per i quali è stata prevista la demolizione non si ritiene di applicare alcun coefficiente di deprezzamento;

- stato di possesso: gli immobili sono liberi da persone pertanto non viene applicato alcun coefficiente di deprezzamento;

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

- oneri di regolarizzazione amministrativa: è stata valutata una spesa di $\text{€ } 2.000,00$ per la demolizione del box auto abusivo;

pertanto i valori sopra determinati vengono così modificati:

$V = \text{€ } 110.026,50 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 108.026,50$

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

pari a:

$V_{\text{lotto}} = € 108.026,50 \times (100\% - 15\%) = € 91.822,53$ arrotondato ad € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)

B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATO, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 30.04.2024 ho inviato mediante lettera raccomandata A/R copia della presente relazione all'esecutato sig.a [REDACTED] in pari data copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC ai legali del creditore procedente avv. Alessandro Barbato e Andrea Loi, nonché al custode dott.ssa Monica Incerti.

Padova, 30 aprile 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 175/2023 promossa da “FIRE S.p.A.” procuratore di
“CALEEN SPV S.r.l.” contro il sig. [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di provenienza.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Documentazione catastale.

Allegato n.4: Sanatoria edilizia.

Allegato n.5: Estratto delle N.T.O. del P.I. variante n° 7.



ALLEGATO N.1:

ATTO DI PROVENIENZA



ALLEGATO N.2:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N.3:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ALLEGATO N.4:

SANATORIA EDILIZIA



ALLEGATO N.5:

ESTRATTO DELLE N.T.O. DEL P.I. VARIANTE N° 7

