

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 310-2006

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

EREDI di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

- Eredi di [REDACTED]

Rappresentati dallo studio legale Ruberti di Treviso

DEBITORI:

[REDACTED]

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED]

con avv. Daniela Marzano e Curatore fallimentare Dott. Matteo Breda

INCARICO E QUESITO

All'udienza del 05.04.2022, l' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari facenti parte del LOTTO n. 1, identificato come Unità Negoziabile n.1, nell'Ordinanza Divisionale, trascritta come atto giudiziario il 09.04.2015 rep. n. 2399, presentata il 15.10.2019, Reg. Gen. N. 9823 reg. Part. n. 6728

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- esame del fascicolo degli Atti,
- richiesta di accesso agli atti del Comune di Cittadella (PD),
- sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico,
- indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali della zona,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (VI) e Agenzia del Territorio della provincia di Padova,

In base all'ordinanza divisionale del 09.04.2015 rep. 2399, trascritta il 15.10.2019 nn. 9823/6728, i beni immobiliari facenti parte del compendio immobiliare pignorato sono di seguito descritti;

Unità Negoziabile N.1:

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 26, part. n. 298, Sub. 3, Cat. A/3,

precedentemente identificato;

-Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80 sub. 3

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 26, part. n. 298, Sub. 4, Cat. C/3,

precedentemente identificato;

-Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80 sub. 4

Catasto Terreni:

-Foglio n. 26, part. n. 298, Ente Urbano

-Foglio n. 26, part. n. 299, Terreno

-Foglio n. 26, part. n. 300, Terreno

-Foglio n. 26, part. n. 301, Terreno

Per la quota di proprietà, pari a 3/12 di ██████████, 1/12 di ██████████, 1/12 di ██████████ e di 1/12 di ██████████, per la complessiva quota pari a 1/2 di tutto il compendio immobiliare.

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si trova a Cittadella (PD) in via Casaretta n. 171-173-175-177, fuori dal centro abitato del , in una zona rurale.

Il compendio immobiliare pignorato è composto da;

- un grande fabbricato articolato in diversi ambienti, il quale è accostato ad un'altra casa di terzi verso Est, e accostato con piccolo manufatti di terzi verso Ovest,
- dei terreni agricoli adiacenti e confinanti con il fabbricato.

Il fabbricato, al suo interno è composto da diversi ambienti, sia in termini di destinazione d'uso che di tipologia costruttiva ed epoca di costruzione.

Lo scrivente stimatore descrive gli immobili in base al sopralluogo effettuato, calcolando le superfici comprensive delle murature esterne, in base alla concessione in sanatoria del 1988 (per la parte artigianale), considerando che rispetto al progetto, non è più esistente un manufatto di circa 8.00 mt x 6.80 mt, staccato dal fabbricato.

Parte residenziale

Nella parte centrale del fabbricato, vi è la parte residenziale, sviluppata su 3 livelli, piano terra, primo, secondo, la quale è composta dai seguenti ambienti;

- Appartamento al piano terra; con ingresso, stanza pranzo, cucina, bagno e 2 camere,
 - Appartamento al piano primo; con ingresso, cucina, stanza pranzo, 2 camere, 1 bagno,
- al piano superiore vi è il piano terzo, che da progetto viene definito come granaio, e che attualmente è un ampio ambiente tutto al grezzo.

La superficie complessiva della parte residenziale sviluppata su 3 piani comprensiva anche delle murature perimetrali è di 282,32 mq, con altezza dei locali che varia da H. 2.78 a 2.99 mt, al piano terra, da H. 2.91-3.06 al piano primo, e con H. minima di circa 2.47 mt a H. massima di 3.50 mt al piano secondo granaio.

Parte artigianale

Considerando che nel centro del corpo di fabbrica, vi è la parte destinata a residenza, a Est del fabbricato, si sviluppano gli ambienti destinati ad ufficio (piano terra e primo), oltre alla zona destinata ad officina, che si sviluppa in doppia altezza.

Ancora più a Est vi è accostato, l'edificio di terzi.

A Ovest del fabbricato, si sviluppano invece, gli ambienti di grandezze diverse, ma tutti destinati a deposito, officina con 2 servizi, officina e magazzino che è sviluppata in doppia altezza.

Ancora più a Ovest vi è accostato, il manufatto di terzi.

La superficie della parte artigianale che si sviluppa a Est del fabbricato e che rappresenta gli uffici e l'officina, e che è sviluppata su 2 piani e/o a doppia altezza, comprensiva anche delle murature perimetrali è di circa 252,77 mq, con altezza dei locali uffici che varia da H. 2.79 del piano terra a 3.05 mt del piano primo, e con l'officina che ha altezza di circa 5.04 mt.

La superficie della parte artigianale che si sviluppa a Ovest del fabbricato e che rappresenta i depositi magazzini e alti ambienti officina, che si sviluppano anche in doppia altezza, comprensiva anche delle murature perimetrali è di circa 294,52 mq, con altezza dei locali uffici variabile con un minimo di H. 2.97 mt.

Infine davanti ai locali officina-magazzino posti più a Ovest, vi è anche una tettoia di circa 71,50 mq.

Terreni agricoli;

Adiacente e confinante al fabbricato, vi sono 3 terreni agricoli, utilizzati in parte come estensione dell'area scoperta del fabbricato, in parte come area verde non coltivata con delle tettoie in lamiera, ed in parte come passaggio carraio, in cui la loro superficie complessiva è di 1.671,00 mq.

Il compendio immobiliare, ha un unico accesso carraio e pedonale, e gli immobili si estendono su di un'area di forma circa rettangolare, in cui, il lato più stretto si affaccia sulla strada pubblica di accesso, tramite una stradina sterrata.

Stato di manutenzione della parte residenziale

Durante il sopralluogo, lo stimatore ha rilevato che gli appartamenti avevano le seguenti caratteristiche;

- in diversi punti degli ambienti, sia delle murature che dei soffitti, vi erano episodi di distacco dell'intonaco, di infiltrazioni, di muffe e condense,
- tutte le finiture sia dei pavimenti, dei rivestimenti dei bagni, dei serramenti interni ed esterni, che l'impiantistica, sono dell'epoca,
- a detta degli occupanti, l'impianto di riscaldamento non è funzionante,
- per tutto il fabbricato che comprende la parte residenziale che artigianale, vi è un unico contatore elettrico,
- il fabbricato non ha fognatura, ma scarica a fondo perduto.

In generale, per gli ambienti è necessario un intervento edilizio di ristrutturazione sia per la parte impiantistica che delle finiture interne ed esterne.

Stato di manutenzione della parte artigianale

Durante il sopralluogo, lo stimatore ha rilevato che i locali, avevano le seguenti caratteristiche;

- tutte le finiture e l'impiantistica, sono dell'epoca,
- gli ambienti più a Ovest destinati a deposito ed officina, hanno copertura in lastre tipo Eternit e nello specifico, la copertura del deposito più a Ovest, risulta pericolante,
- a detta degli occupanti, l'impianto di riscaldamento non è funzionante,
- per tutto il fabbricato che comprende la parte residenziale che artigianale, vi è un unico contatore elettrico,
- il fabbricato non ha fognatura, ma scarica a fondo perduto.

In generale, per gli ambienti è necessario un intervento edilizio di ristrutturazione sia per la parte impiantistica che delle finiture interne ed esterne.

Durante il sopralluogo agli immobili, lo scrivente stimatore ha rilevato le seguenti criticità:

A-il progetto del 1959 per la parte residenziale, prevedeva un unico grande abitazione sviluppata su 3 piani comprensiva del granaio, mentre attualmente nello stato di fatto, sono presenti 2 appartamenti uno al piano terra ed un piano primo e secondo (granaio), i quali catastalmente sono censiti con una unica scheda, ed entrambi sono censiti con il sub. 3.

B-nelle planimetrie catastali, non viene disegnato graficamente il terzo piano, che da progetto era identificato come granaio e che nello stato di fatto è un ampio locale al grezzo,

C- la copertura della parte residenziale in base al progetto del 1959, doveva essere a due falde invece nello stato attuale è a padiglione,

D-alcune finestre del piano terra e del piano primo della parte residenziale, si affacciano internamente ai locali officina e deposito,

E-la copertura del fabbricato ha elementi tipo Eternit, e nella parte più a Ovest la copertura è pericolante,

F-vi è una servitù di passaggio trascritta a favore del fondo dominante, identificato con terreni censiti, Foglio n. 26, part. n.. 254, 252, 251, 249, 157, 155, 153, 151, nei confronti del fondo servente, identificato con terreni censiti; Foglio n. 26, part. n. 299, 301.

G-dal sopralluogo non è risultato però chiaro, se vi sia anche la promiscuità di passaggio sopra il terreno censito come Foglio n. 26 part. n. 298 e 299, per raggiungere un fabbricato che è in uno stato di abbandono e che si trova nella particella di terreno adiacente il fabbricato e identificata con part. 85.

H- infine per tutto il compendio immobiliare, mancano i garage.

Lo scrivente CTU, precisa che durante il sopralluogo, l'immobile era occupato, abitato e pieno di cose e mobilio, pertanto il sottoscritto stimatore, non ha potuto verificare l'unità immobiliare, al meglio e in tutte le sue parti.

Complessivamente il compendio immobiliare NON si presentava in buone condizioni.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Cittadella (PD) (codice: C743) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà per 1/4
2	██████████	██████████	Proprietà per 1/4
3	██████████	██████████	Proprietà per 1/4
4	██████████	██████████	Proprietà per 1/4

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z.Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		26	298	3		A/3	2	9 vani	Tot. 227 mq Tot. escl. Aree scop. 212 mq	€ 813,42
1		26	298	4		C/3	3	558 mq	583 mq	€ 720,46

Il compendio immobiliare insiste sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Cittadella (PD) (codice: C743) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Redd. Dom.	Redd. Agrar.
1	26	298	Ente Urbano	00 30 03		
1	26	299	Accessorio	00 05 51		

Il compendio immobiliare pignorato è costituito anche dai seguenti terreni;

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	██████████	██████████	Proprietà per 1/4
2	██████████	██████████	Proprietà per 1/4
3	██████████	██████████	Proprietà per 1/4
4	██████████	██████████	Proprietà per 1/4

Catasto Terreni del Comune di Cittadella (PD) (codice: C743) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Redd. Dom.	Redd. Agrar.
1	26	300	Semin. Irrig. 1	00 09 43	E	€ 10,71	€ 6,09
1	26	301	Semin. Irrig. 1	00 01 77	E	€ 2,01	€ 1,14

CONFINI:

La part. n. 298;

confina a Nord con part. n. 297 e 211, a Est con part. n. 306, a Sud con part. n. 299, a Ovest con part. n. 85 e n. 300.

La part. n. 299;

confina a Nord con part. n. 298 e 306, a Est con strada pubblica, a Sud con part. n. 249, a Ovest con part. n. 301.

La part. n. 300;

confina a Nord con part. n. 227 e 85, a Est con part. n. 298, a Sud con part. n. 301, a Ovest con part. n. 153.

La part. n. 301;

confina a Nord con part. n. 300, a Est con part. n. 299, a Sud con part. n. 249, a Ovest con part. n. 153.

(allegati n. 1-9)

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Per il compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente stimatore, ha trovato complessivamente corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano dall'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, in funzione anche dei dati catastali aggiornati, a parte le criticità già descritte ai punti precedenti.

c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore, ha rilevato che:

- l'appartamento al piano terra, è occupato dal signor [REDACTED]
- l'appartamento al piano primo, è occupato dal signor [REDACTED]
- Tutta la parte artigianale comprensiva anche degli uffici sono occupati da una attività artigianale.

Sebbene il compendio immobiliare sia composto da più elementi, in base alla loro configurazione geometrica e disposizione all'interno dell'area, secondo lo scrivente stimatore, ai fini dell'economicità della procedura esecutiva e come grado di appetibilità in fase di vendita all'asta, è più conveniente che i beni vengano identificati come UNICO LOTTO.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Da quanto risulta agli atti e dalla documentazione esaminata, l'attuale intestazione del compendio immobiliare deriva da due denunce di successioni, nello specifico dapprima per morte di [REDACTED] e poi per morte di [REDACTED], anche se per quest'ultima manca l'accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Si precisa inoltre che;

- vi è il fallimento della ditta [REDACTED] [REDACTED] e Soci comproprietaria degli immobili pignorati,
- che vi è una servitù di passaggio trascritta a favore del fondo dominante, censito coi terreni identificati, Foglio n. 26, part. n. 254, 252, 251, 249, 157, 155, 153, 151, nei confronti del fondo servente, censito coi terreni identificati; Foglio n. 26, part. n. 299, 301.
- che dal sopralluogo non è risultato però chiaro, se vi sia anche la promiscuità di passaggio sopra il terreno censito come Foglio n. 26 part. n. 298 e 299, per raggiungere un fabbricato

che è in uno stato di abbandono e che si trova nella particella di terreno adiacente il fabbricato e identificata con part. 85,

-e che infine vi sono 2 atti vincolo di inedificabilità e convenzione col Comune di Cittadella.

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

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa (VI), le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che riguardano il compendio immobiliare pignorato, fino alla data 28.11.2022, sono le seguenti:

Ispezione a carico di [REDACTED]

Trascrizione

*4937-3592 del 30.05.2001, in cui con domanda giudiziale del 28.03.2001 rep. 0/1, si trascrive Divisione Giudiziale, a favore di Massa Creditori del [REDACTED] per quota di 1/2 di proprietà contro [REDACTED] per quota di 1/3 e [REDACTED] per quota di 1/6 dei seguenti immobili Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 11 (da cui derivano le attuali part. 298-299), 152(da cui derivano le attuali part. 300-301),

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 153, 155, 157, 151, 154, 156.

Trascrizione

***11030-7048 del 11.08.2006**, in cui con atto giudiziario del 29.06.2006 rep. 694, si trascrive atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, a favore di Annunziata Domenico per quota di $\frac{1}{2}$ per Unità Negoziale n. 1, e per quota di $\frac{1}{1}$ dell'Unità Negoziale n. 2 contro ██████████ per quota di $\frac{1}{3}$ Unità Negoziale n. 1, e per quota di $\frac{1}{2}$ per Unità Negoziale n. 2, e ██████████ per quota di $\frac{1}{6}$ dell'Unità Negoziale n. 1 e per quota di $\frac{1}{2}$ dell'Unità Negoziale n. 2, dei seguenti immobili;

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 151, 152(da cui derivano le attuali part. 300-301), 153, 155, 157, 11(da cui derivano le attuali part. 298-299),

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

Unità Negoziale n. 2;

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 249, 251, 252, 254.

Trascrizione

***10646-6592 del 18.11.2009**, in cui con atto amministrativo del 23.12.1993 rep. 375-183, per causa di morte dichiarazione di successione,

a favore di ██████████ per quota di $\frac{2}{6}$ dell'U.N. n.1, di ██████████ per quota di $\frac{1}{6}$ dell'U.N. n.1,

Contro ██████████ per quota di $\frac{1}{1}$ dell'U.N. n. 1.

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 13 (da cui deriva la part. 152 e poi le attuali part. 300-301), n. 14, 94

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

Trascrizione

***7877-5355 del 06.09.2011**, in cui con atto amministrativo del 21.07.2011 rep. 287-9990-11, per causa di morte, certificato di denunciata successione,

a favore di [REDACTED] per quota di 2/24 dell'U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 2/24 dell'U.N. n.1,

Contro [REDACTED] per quota di 2/6 dell'U.N. n. 1.

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 151, 153, 155, 157, 249, 251, 252, 254, 300, 301.

Trascrizione

***7560-5824 del 13.09.2012**, in cui con atto amministrativo del 05.09.2012 rep. 36911-10614, per causa di morte, Accettazione espressa di eredità

a favore di [REDACTED] per quota di 2/24 dell'U.N. n.1, Contro [REDACTED] per quota di 2/24 dell'U.N. n. 1.

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 151, 153, 155, 157, 249, 251, 252, 254, 300, 301.

N.B.: Manca Accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED]

[REDACTED], per morte di [REDACTED].

Trascrizione

***7457-5428 del 12.10.2015**, in cui con atto amministrativo del 05.10.2015 rep. 444-9990-15, per causa di morte, certificato di denunciata successione, a favore di [REDACTED]

per quota di 1/1 di USUFRUTTO dell'U.N. n.1, [REDACTED] per quota di 4/12 di NUDA PROPRIETA' dell'U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 4/12 di NUDA PROPRIETA' dell'U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 4/12 di NUDA PROPRIETA' dell'U.N. n.1, Contro [REDACTED] per quota di 1/1 dell'U.N. n. 1.

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

Foglio n. 26, part. n. 13, 14, 94

Catasto Fabbricati;

Sez. B, Foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub.4.

N.B.: La presente viene prodotta a modifica della precedente dichiarazione n. 375, vol. 183 del 23.12.1993, per rinvenimento testamento olografo.

Trascrizione

***9823-6728 del 15.10.2019**, in cui con atto giudiziario del 09.04.2015 rep. 2399, per Ordinanza Giudiziale, a favore di ██████████ per quota di ¼ dell'U.N.n.1, di ██████████ ██████████ per quota di ¼ dell'U.N.n.1, di ██████████ per quota di ¼ dell'U.N.n.1, di ██████████ per quota di ¼ dell'U.N.n.1, e a favore di ██████████ per quota 1/1 dell'U.N. n.2, contro ██████████ per quota di 6/12 per tutte le unità negoziali, a favore di ██████████ per quota di 3/12 per tutte le U.N., di ██████████ per quota di 1/12 per tutte le U.N., di ██████████ per quota di 1/12 per tutte le U.N., di ██████████ per quota di 1/12 per tutte le U.N.,

Unità Negoziale n .1;

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 26, part. n.. 298 sub. 3 e sub. 4,

derivanti da (sez. B, foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub. 4)

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 298, 299, 300, 301.

Unità Negoziale n .2;

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 153, 155, 157, 151, 249, 252, 254, 251.

Iscrizione

***9824-1593 del 15.10.2019**, in cui con atto giudiziario del 09.04.2015 rep. 2399, per Ipoteca Legale di Divisione, a favore di ██████████ per quota di 1/1, per U.N. n. 1,

contro [REDACTED] per quota di 1/4 per U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 1/4 per U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 1/4 per U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 1/4 per U.N. n.1, di [REDACTED] per quota di 1/4 per U.N. n.1,

Unità Negoziale n .1;

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 26, part. n.. 298 sub. 3 e sub. 4,

derivanti da (sez. B, foglio n. 16, part. n. 80, sub. 3 e sub. 4)

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 298, 299, 300, 301.

Trascrizione

*9825-6729 del 15.10.2019, in cui con atto giudiziario del 09.04.2015 rep. 2399, atto giudiziario Ordinanza costitutiva di diritti reali,

a favore di [REDACTED] per quota di 1/1, per U.N. n. 1, per diritto di servitù di passaggio

contro [REDACTED] per diritto di servitù di passaggio per U.N. n.2,

Unità Negoziale n .1; (fondo dominante)

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n.. 254, 252, 251, 249, 157, 155, 153, 151,

Unità Negoziale n .2; (fondo servente)

Comune di Cittadella (PD)

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 299, 301.

Ispezione a carico di [REDACTED]

Trascrizione

*3225-2168 del 14.04.2011, in cui con atto amministrativo del 14.03.2011 rep. 80/11, atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario

a favore di [REDACTED],

Contro [REDACTED].

Ispezione a carico di Massa dei creditori del fallimento “

Trascrizione

*4937-3592 del 30.05.2001, in cui con domanda giudiziale del 28.03.2001 rep. 0/1, atto domanda giudiziale Divisione Giudiziale a favore di Massa dei creditori del fallimento “

Contro per quota di 1/3 dell’U.N. n.1,
e contro per quota di 1/6 dell’U.N.n.1,

Unità Negoziale n.1;

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 11, 152,

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Fabbricati;

-Sez. B, foglio n. 16, part. n. 80 sub. 3 e sub. 4,

Comune di Cittadella (PD);

Catasto Terreni;

-Foglio n. 26, part. n. 153, 155, 157, 151, 154, 156.

Lo scrivente stimatore precisa infine che dalla relazione notarile, risultano anche due atti per Inedificabilità e Convenzione per il terreno;

Trascrizione

*3119-2592 del 10.06.1982, Vincolo di in edificabilità a favore del Comune di Cittadella avente per oggetto le part. n. 11 e n. 13 (da cui derivano le attuali part. n. 298, 299, 300, 301) del foglio n. 26. Catasto Terreni Comune di Cittadella (PD).

Trascrizione

*6561-5017 del 08.11.1988, per convenzione col Comune di Cittadella avente per oggetto le part. n. 13 (da cui derivano le attuali part. n. 300, 301) e n. 14, 94 del foglio n. 26. Catasto Terreni Comune di Cittadella (PD).

(allegati n. 24-47)

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Dai risultati della ricerca effettuata dallo stimatore, all'ufficio accesso agli atti del Comune di Cittadella (PD), è risultato che il compendio immobiliare pignorato, è stato edificato in base a;

- Autorizzazione edilizia del 13.03.1959 richiesta da [REDACTED],
 - dichiarazione di abitabilità del 25.09.1959, per il fabbricato di piani 2 e granaio e vani 6, costruito in seguito al permesso rilasciato dal Comune di Cittadella il 13.03.1959,
 - ampliamento del fabbricato rurale, con permesso di costruire del 05.01.1967,
 - Licenza Edilizia n. 49 del 30.09.1974, per l'ampliamento del fabbricato rurale,
 - richiesta di [REDACTED] prot. 24.01.1975, per modifiche alla costruzione del fabbricato e relative dichiarazione tra vicinati per concedere la costruzione a confine,
 - Concessione n. 439 del 23.10.1986, per ampliamento del fabbricato artigianale,
 - Concessione n. 419 del 31.10.1988, per variante in corso d'opera all'ampliamento del fabbricato artigianale,
 - Concessione edilizia in Sanatoria n. 218 del 10.10.1988, per l'esecuzione dei lavori di costruzione fabbricati artigianale.
 - Per essi, manca il CERTIFICATO DI AGIBILITA', il quale come specificato in concessione in sanatoria, era obbligatorio richiederlo per iscritto.
 - Infine, Autorizzazione n. 90/A/0101 del 03.05.1990, per l'esecuzione di lavori quali; ripassatura del manto di copertura e sostituzione delle grondaie.
- (allegati n.10-22)

Certificato di destinazione urbanistica

Il Comune di Cittadella (PD) certifica che i terreni Foglio n. 26 part. n. 298-299-300-301, sono classificate dal P.I. vigente ed approvato:

- Foglio n. 26, part. n. 298-299; Zona Agricola, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto stradale (DPR495/92), totalmente ricadente in Area di connessione, naturalistica, totalmente ricadente all'interno di aree con insediamento produttivo schedato ai sensi della L.R. 11/87
- Foglio n. 26, part. n. 300-301; Zona Agricola, totalmente ricadente in Area di connessione, naturalistica, totalmente ricadente all'interno di aree con insediamento produttivo schedato ai sensi della L.R. 11/87.

E comunque come più compiutamente descritto nel certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(allegato n. 23)

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se 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 base all'ordinanza divisionale del 09.04.2015 rep. 2399, trascritta il 15.10.2019 nn. 9823/6728, i beni immobiliari facenti parte del compendio immobiliare pignorati sono; per la quota di proprietà, pari a 3/12 di [REDACTED], 1/12 di [REDACTED], 1/12 di [REDACTED] e di 1/12 di [REDACTED], **per la complessiva quota pari a ½ di tutto il compendio immobiliare.**

L'intero compendio immobiliare in base alla sua conformazione geometrica, destinazione d'uso, passaggio pedonale e carraio, lo scrivente stimatore lo identifica come **LOTTO UNICO.**

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In base alla documentazione esaminata e alle criticità, elencate schematicamente nei paragrafi precedenti, lo stimatore, descrive di seguito, gli interventi necessari per regolarizzare il compendio immobiliare;

-per la parte residenziale, è necessario istruire la pratica edilizia che l'aggiudicatario ritiene più opportuna in base alle proprie esigenze, per regolarizzare la parte abitativa, in base al progetto del 1959, che prevedeva una unica grande abitazione, si sono invece, realizzati 2 appartamenti, i quali, sono censiti in una unica scheda catastale,

-per la parte artigianale è necessario richiedere il certificato di agibilità in base alle normative edilizie vigenti, come era richiesto obbligatoriamente dalla concessione in sanatoria del 1988.

-L'aggiudicatario, dovrà occuparsi dello smaltimento discarica specializzata dei materiali di risulta della copertura in lastre di tipo Eternit presenti nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per il compendio immobiliare pignorato non vi sono spese condominiali.

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi 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.

Il compendio immobiliare pignorato, è stato stimato, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per vetustà ed ubicazione geografica, in base al suo stato di fatto, e come se fosse libero, non occupato.

Inoltre si sono considerati i dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Padova per il Comune di Cittadella (PD) nel 1° semestre 2022, e i dati risultanti dalle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa.

A- Parte fabbricato residenziale

Per la stima della parte di fabbricato destinata ad uso residenziale, si è tenuto conto;

- della presenza di un'ampia area scoperta e un unico accesso carraio, i quali, sono in condivisione con la parte destinata ad uso artigianale,
- del suo stato di manutenzione, delle sue finiture ed impiantistica, comprensivo dell'incertezza sullo stato di manutenzione della copertura,
- della mancanza di garage,
- infine delle servitù di passaggio a favore di terzi.

Quindi considerando i mq commerciali della parte residenziale:

Ambienti	Mq comm.	Coeff. di riduzione	Mq comm.
Appartamento Piano Terra	97,56 mq	1,00	97,56 mq
Appartamento Piano Primo	97,56 mq	1,00	97,56 mq
Granaio Piano Secondo	87,20 mq	0,50	43,60 mq
Poggiolo	9,70 mq	0,30	2,91 mq
Mq Commerciali			241,63 mq

lo scrivente stimatore stima la parte residenziale, per un valore a mq commerciale paria a 800,00 € /mq.

Pertanto risulta:

$$241,63 \text{ mq} \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 193.304,00$$

Arrotondato a € 193.000,00

Inoltre lo scrivente CTU, adegua e corregge la stima, in base alle criticità precedentemente elencate, decurtando delle somme indicative, le quali possono oscillare in base al tipo e modalità di intervento, nonché dai materiali impiegati:

Per la criticità riguardanti i punti A, B, C; riguardante la regolarizzazione degli ambienti, dello stato di manutenzione e dell'impiantistica, lo stimatore decurta una somma pari al 20%	-€ 38.600,00
--	--------------

Ottenendo un valore di stima per la parte residenziale pari a;

€ 154.000,00

B-Parte fabbricato artigianale

Per la stima della parte di fabbricato destinata ad uso artigianale si è tenuto conto;

-della presenza di un'ampia area scoperta e un unico accesso carraio, che sono però in condivisione con la parte del compendio immobiliare pignorato destinato alla parte residenziale,

-del suo stato di manutenzione, delle sue finiture ed impiantistica, compreso l'incertezza dello stato di manutenzione della copertura, oltre alla presenza di una parte del fabbricato che ha una copertura molto degradata.

-della presenza di lastre tipo Eternit,

-della mancanza di garage.

Quindi considerando i mq commerciali della parte artigianale:

Ambienti	Mq comm.	Coeff. di riduzione	Mq comm.
Parte Ovest del corpo di fabbrica <u>Deposito Officina-</u> <u>Magazzino Officina</u>	294,52 mq	1,00	294,52 mq
<u>Tettoia</u>	71,50 mq	0,30	21,45 mq
<u>Uffici</u> Piano terra e primo	53,20 mq	1,00	53,20 mq
Parte Est del corpo di fabbrica <u>Officina montaggio</u>	199,57 mq	1,00	199,57 mq

Lo scrivente stimatore stima la parte artigianale, per un valore a mq commerciale paria a;

Parte Est del corpo di fabbrica

Uffici Piano terra e primo + Officina montaggio

$252,77 \text{ mq} \times € 500,00 / \text{mq} = € 126.385,00$

Arrotondato a € 126.000,00

Parte Ovest del corpo di fabbrica

Deposito Officina-Magazzino Officina + Tettoia

$315,97 \text{ mq} \times € 400,00 / \text{mq} = € 126.388,00$

Arrotondato a € 126.000,00

Dalla somma dei valori parziali si ottiene un valore complessivo pari a;

€ 252.000,00

Inoltre lo scrivente stimatore, adegua e corregge la stima, in base alle criticità precedentemente elencate, decurtando delle somme indicative, le quali possono oscillare in base al tipo e modalità di intervento, nonché dai materiali impiegati:

Per la criticità riguardante la necessita di ottenere per la parte artigianale, il certificato di agibilità in base alle normative vigenti, lo stimatore, decurta una somma pari al 20%	-€ 50.400,00
---	--------------

Ottenendo un valore di stima per la parte artigianale pari a;

€ 201.500,00

C-Terreni agricoli

Infine si deve considerare che oltre all'ampia area in cui insiste il grande fabbricato, identificata con la part. n. 298, vi è anche la presenza di terreni agricoli, adiacenti confinanti, i quali sono identificati con le particelle n. 299, 300, 301, la cui somma delle superficie è pari a circa 0,43 Campi Padovani, per un valore complessivo pari a;

€ 15.000,00

Dalla somma dei tre valori parziali **A, B, e C** si ottiene un valore di stima, di **€ 370.500,00** dal quale si deve poi decurtare, una somma pari al 20%, per la presenza di una servitù di passaggio a favore di altri, come Nota di Trascrizione del 15.10.2019 nn. 9825-6729, oltre alla promiscuità di passaggio per raggiungere la part. n. 85 di terzi.

Riduzione del valore del 10% per la presenza di una servitù di passaggio a favore di altri	-€ 37.050,00
--	--------------

Ottenendo un valore del compendio immobiliare arrotondato pari a; € 333.000,00

Infine dal valore di €333.000,00 si deve poi decurtare, una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione,	-€ 49.950,00
--	--------------

Dalle decurtazioni si ottiene un valore di stima arrotondato per il compendio immobiliare pignorato, considerandolo nel suo intero, oltre che libero, non occupato, pari a:

€ 283.000,00

In base all'ordinanza divisionale, i beni immobiliari facenti parte del compendio immobiliare pignorati sono; per la quota di proprietà, pari a 3/12 di XXXXXXXXXX, 1/12

di [REDACTED], 1/12 di [REDACTED] e di 1/12 di [REDACTED], per la complessiva quota pari a $\frac{1}{2}$ di tutto il compendio immobiliare.

Pertanto il valore del compendio immobiliare pignorato, TUTTO LIBERO, NON OCCUPATO, è pari alla sua quota di $\frac{1}{2}$ per una somma pari a

€ 141.500,00

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, lo stimatore precisa che;

-Risulta mancare l'Accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED]
[REDACTED], per morte di [REDACTED].

-Nella Trascrizione nn. 7457-5428 del 12.10.2015, in cui con atto amministrativo del 05.10.2015 rep. 444-9990-15, per causa di morte, di [REDACTED], certificato di denunciata successione, manca indicazione della quota destinata a [REDACTED].

Pertanto alla luce di quanto esposto, considerando il tempo trascorso dalla data del pignoramento immobiliare e dalla precedente relazione notarile risalente al 2006, tenendo conto delle numerose trascrizioni effettuate nel corso degli anni, lo stimatore ritiene opportuno che si effettui una relazione notarile aggiornata.

Con ossequio.

Padova, 10.12.2022

Stimatore arch. Christian Zampollo