

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa MANUELA ELBURGO

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 728-17

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

•
Rappresentata dallo studio legale avv. _____

DEBITORI:

•
Nato a _____ il _____, con C.F.: _____
Residente a _____

BENI PIGNORATI:

In base alla nota di trascrizione del pignoramento i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

La quota 1/1 di piena proprietà di _____

Comune di Piazzola sul Brenta (PD);

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, Cat. A/3, 10,5 vani, P.T-1°

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 3, Cat. C/6, 522 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 4, Cat. C/6, 115 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 5, Cat. C/6, 12 mq, P.T.

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 102, Terreno ha 00 are 86 ca 23

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 265, Terreno ha 00 are 40 ca 00

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 670, Terreno ha 01 are 13 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 671, Terreno ha 00 are 02 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 688, Terreno ha 00 are 17 ca 20

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 689, Terreno ha 00 are 00 ca 34



PREMESSA

L' Ill.mo G. E. Dr.ssa M. Elburgo, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 728-17:

Lo scrivente C.T.U., ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti.
- Sopralluogo all' Agenzia del Territorio, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria ai sensi della Legge 45/1987 relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico, ed indagini commerciali per acquisire notizie sui valori degli immobili della zona.

Secondo il CTU, il compendio immobiliare, risulta più appetibile ed economicamente conveniente alla procedura, se la sua messa in vendita avviene per mezzo della sua suddivisione in **3 LOTTI**.

In base a recenti visure catastali gli stessi beni immobiliari oggetto dell' esecuzione, il CTU, li ha identificati e suddivisi per lotti, nel modo seguente:

LOTTO N. 1: (Bene principale composto da: casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage in via Corsica)

Comune di Piazzola sul Brenta (PD);

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 1, B.C.N.C.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, Cat. A/3, 10,5 vani, P.T-1°

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 3, Cat. C/6, 522 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 4, Cat. C/6, 115 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 5, Cat. C/6, 12 mq, P.T.

N.C.T.:Foglio n. 36, part. n. 174, Ente Urbano ha 00 are 30 ca 90



LOTTO N. 2: (terreni adiacenti al bene principale, su cui è parzialmente edificata la NUOVA STALLA)

Comune di Piazzola sul Brenta (PD);

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 102, Terreno ha 00 are 86 ca 23

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 265, Terreno ha 00 are 40 ca 00

LOTTO N. 3: (terreni agricoli, staccati dal bene principale, ma siti nell'immediata vicinanza del centro sportivo in via Fermi)

Comune di Piazzola sul Brenta (PD);

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 670, Terreno ha 01 are 13 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 671, Terreno ha 00 are 02 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 688, Terreno ha 00 are 17 ca 20

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 689, Terreno ha 00 are 00 ca 34

RISPOSTE AL QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un 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:

LOTTO N.1: Bene Principale: casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage

Il bene principale è un edificio, composto da diversi corpi di fabbrica, che rappresentano, la casa d'abitazione con retrostante delle tettoie, la vecchia stalla con soprastante il fienile, una tettoia che veniva utilizzata in passato come vecchia stalla ed un piccolo garage autorimessa in lamiera.

Il Lotto n. 1, ha ingresso pedonale e carraio su via Corsica, n. 112 a Piazzola sul Brenta (PD).

In base al sopralluogo dello scrivente CTU, l'edificio principale ha una conformazione e distribuzione degli spazi differente da ciò che è presente nelle planimetrie catastali, e comunque non perfettamente corrispondente con quanto concesso dal progetto di una recente ristrutturazione. (vedasi all. n. 28)

Ad ogni modo lo scrivente CTU, descrive l'immobile in base allo suo stato attuale.



L'abitazione (Sub. 2) è sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo.

Piano Terra: si ha un grande locale catastalmente identificato come locale sgombero, e che doveva essere separato dalla casa. Esso invece, oltre a essere collegato all'abitazione, è stato adibito ad ulteriore zona giorno con vetrata sull'area scoperta.

Al piano terra poi, vi è una stanza pranzo, una cucina, una ulteriore stanza soggiorno, ed infine, la stanza identificata catastalmente come cantina, è stata suddivisa in due ambienti, ricavando lavanderia e bagno.

Piano Primo: vi sono 4 camere da letto, 1 bagno, e due stanze ripostiglio.

Anche il piano primo differisce da ciò che viene riportato nelle planimetrie catastali, ma è più simile al progetto concessionato.

Al piano primo NON vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento, mentre al piano terra vi sono 2 stufe a legna, oltre alla caldaia per acqua calda.

Le finiture interne, dei pavimenti, dei rivestimenti dei bagni che dei serramenti interni ed esterni sono di buona fattura.

L'edificio necessita di essere risanato e ristrutturato sulle facciate esterne.

Il solaio tra piano terra e primo ed il solaio copertura sono in travi in legno a vista.

La superficie coperta dell'abitazione tra piano terra e primo comprensiva delle murature perimetrali, è di circa 231.71 mq, escluso il portico trasformato in ulteriore stanza giorno di circa 17.69 mq.

Nel retro dell'abitazione vi sono dei manufatti che rappresentano due grandi tettoie (**facenti parte sempre del sub 2**), con copertura in Eternit di circa 108.37 mq, e che in base al progetto per l'edificazione della Nuova Stalla, dovevano essere demolite.

Infine nel retro dell'abitazione vi è un piccolo manufatto accostato alla casa (**facente parte sempre del sub 2**), che rappresento un vecchio pollaio e un vecchio locale bagno per totale superficie di circa 15.40 mq, che in base al progetto per l'edificazione della Nuova Stalla, doveva essere demolito.

Le fognature non sono allacciate alle fognature comunali.

Per l'abitazione vi è allaccio al gas metano.

Infine la parte di fabbricato destinata ad abitazione (sub. 2), è VINCOLATA in quanto edificio con la denominazione di "Case Camerini". In base al vincolo sul fronte della casa deve essere mantenuto il porticato, accatastato come locale sgombero e che invece attualmente è utilizzato come ulteriore zona giorno.



Durante il sopralluogo del CTU, l'abitazione era tutta ammobiliata e le vecchie stalle erano piene di ricovero attrezzi, pertanto lo scrivente non ha potuto verificare al meglio il fabbricato in ogni sua parte.

Adiacente nonchè accostato all'abitazione, vi sono le vecchie stalle, (sub. 3) con al piano superiore il granaio, oramai utilizzati come locali ricovero attrezzi, il tutto edificato e risalente a tempi remoti.

La superficie coperta del sub. 3, tra piano terra e primo comprensiva delle murature perimetrali, è di circa 643.40 mq.

A lato delle vecchie stalle, vi è una tettoia in lastre di Eternit (sub. 4), di circa 120.00 mq che in base al progetto per l'edificazione della Nuova Stalla, dovevano essere demolite.

Sul fronte della casa, ma da essa staccato, vi è un manufatto catastalmente definito come autorimessa (sub.5) il quale è un garage in lamiera.

Il fabbricato principale, ha cortile e area scoperta identificata con (sub.1), e che rappresenta tutta l'area di sedime della particella n. 174.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piazzola Sul Brenta (PD) (codice: G587) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		36	174	2	A/3	1	10.5 vani	Tot. 204 mq tot escl. aree scop. 196 mq	€ 542.28
1		36	174	3	C/6	1	522 mq	Tot. 494 mq	€ 1.051,40
1		36	174	4	C/6	1	115 mq	Tot. 128 mq	€ 231.63
1		36	174	5	C/6	1	12 mq	Tot. 13 mq	€ 24.17

Indirizzo: Via Corsica P.T-1°

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta (PD) (codice: G587) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	36	174	Ente Urbano	00 30 90

CONFINI: il terreno part. n. 174 confina: a Nord strada Via Boschiera, a Est con strada Via Corsica a Sud con part. n. 102, e a Ovest con part. n. 102.



LOTTO N. 2: terreni adiacenti al bene principale, su cui è parzialmente edificata la NUOVA STALLA.

Adiacente alla particella n. 174 (in cui insiste il Lotto n. 1), vi sono i terreni part. n. 102 e 265, in cui su parte di essi si sviluppa la Nuova Stalla.

La Nuova Stalla, seppur di costruzione recente non è completa di alcune parti fondamentali per l'attività per cui è stata edificata. Nello specifico mancano le vasche liquame e le trincee di mais, come previsto dal progetto iniziale, il quale tra l'altro prevedeva anche l'abbattimento delle tettoie (sub.4) e le tettoie nel retro dell'abitazione assieme al piccolo bagno e pollaio oramai decadenti (appartenenti al sub.2).

La stalla inoltre manca di certificato di agibilità ed il vincolo di destinazione d'uso creatosi con il Comune di Piazzola sul Brenta, è scaduto.

La stalla è di forma regolare e nel suo complesso si estende su di una superficie pari a circa 2.105 mq.

Alla stalla si accede da via Boschiera, attraverso l'area scoperta appartenente alla particella n. 174 (Lotto n. 1).

A detta degli esecutato la stalla è scaldata con bombolone interrato.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta (PD) (codice: G587) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Porz	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Redd. Dom.	Redd. Agrar.
1	36	102	AA	Seminativo 1	00 64 00	D30	€ 67.76	€ 42.97
			AB	Seminativo 4	00 22 23	D30	€ 13.78	€ 11.48
1	36	265		Seminativo 4	00 40 00	D30	€ 24.79	€ 20.66

CONFINI:

il terreno part. n. 102 confina:

a Nord con part. n. 174 e strada Via Boschiera, a Est con part. n. 367 e strada Via Corsica a Sud con part. n. 774, e a Ovest con part. n. 265.

il terreno part. n. 265 confina:

a Nord con strada Via Boschiera, a Est con part. n. 102 a Sud con part. n. 774 e a Ovest con part. n. 142 e 143.



LOTTO N. 3: terreni agricoli, staccati dal bene principale.

Le 4 particelle che compongono i terreni agricoli sono tra loro confinanti e adiacenti.

I terreni si trovano nel Comune di Piazzola sul Brenta, in via E. Fermi, e hanno accesso diretto dalla strada principale.

I terreni hanno forma regolare e ai lati verso Ovest, vi è un piccolo scolo-fossato, mentre verso Est sono delimitati da dei picchetti.

Sempre verso Ovest, nelle immediate vicinanze vi è il parcheggio del centro sportivo.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta (PD) (codice: G587) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Redd. Dom.	Redd. Agrar.
1	36	670	Seminativo I	01 13 30	A	€ 122.27	€ 76.07
1	36	671	Seminativo I	00 02 30	A	€ 2.48	€ 1.54
1	36	688	Seminativo I	00 17 20	A	€ 18.56	€ 11.55
1	36	689	Seminativo I	00 00 34	A	€ 0.37	€ 0.23

CONFINI:

il terreno part. n. 670 confina:

a Nord con part. n. 481 e altra particella, a Est con part. n. 694 a Sud con part. n. 671, e a Ovest con part. n. 688.

il terreno part. n. 671 confina:

a Nord con part. n. 670, a Est con part. n. 695 a Sud con strada, e a Ovest con part. n. 689.

il terreno part. n. 688 confina:

a Nord con part. n. 218, a Est con part. n. 670 a Sud con part. n. 689, e a Ovest con part. n. 110 e 668.

il terreno part. n. 689 confina:

a Nord con part. n. 688, a Est con part. n. 671 a Sud con strada, e a Ovest con part. n. 669.

(si vedano allegato da n. 1-20)



Durante il sopralluogo, per tutti 3 i Lotti, il CTU ha riscontrato le seguenti criticità:

LOTTO N. 1: (Bene principale composto da: casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage in via Corsica)

A-Non vi è perfetta corrispondenza tra ciò che viene indicato nelle planimetrie catastali, con il progetto concessionato e con lo stato attuale, in quanto vi sono delle difformità nell'uso dei locali nonché di forma e distribuzione interna, soprattutto per ciò che riguarda il porticato sul fronte, che deve essere aperto, come da indicazioni dettate da vincolo storico "casa Camerini",

B-Al piano primo dell'abitazione Sub. 2, NON vi è impianto di riscaldamento,

C-l'abitazione Sub. 2, ha necessità di essere risanata e ristrutturata nelle sue facciate esterne,

D-il fabbricato non ha scarichi fognari su fognature comunali, pertanto si dovrà provvedere per l'autorizzazione allo scarico, presso il Comune di Piazzola sul Brenta,

E-per il sub. 2 (abitazione), è necessario completare la pratica edilizia ripristinando le difformità rispetto al progetto concessionato, provvedere al nuovo accatastamento e richiedere il certificato di agibilità in base alle normative vigenti,

F-devono essere demolite le tettoie in Eternit, il manufatto accatastato come pollaio e vecchio bagno, che stanno nel retro della casa, oltre alla tettoia in Eternit (sub. 4) che sta nel fianco della vecchia stalla. Dette demolizione erano previste dal progetto per edificare la Nuova Stalla,

G-se si mantiene l'attuale accesso carraio e pedonale che sta nel retro dell'edificio, e che insiste sulla port. N. 174 (Lotto n. 1), che da su via Boschiera, e che permette di entrare agevolmente anche con mezzi di trasporto utili all'attività attualmente in svolgimento, si crea una promiscuità di passaggio con la nuova Stalla identificata con il Lotto n.2,

H-ad ogni buon conto se i lotti 1 e 2 vengono venduti ad acquirenti tra loro differenti, sarà necessario effettuare un rilievo dei confini delle particelle interessate, col fine di separare il Lotto 1 dal Lotto 2.

LOTTO N. 2: (terreni adiacenti al bene principale, su cui è parzialmente edificata la NUOVA STALLA)

I-La nuova Stalla, ha necessità di essere completata nelle sua parti fondamentali mancanti che sono la Concimaia e le Trincee di Mais,



L-è necessario completare la sua pratica edilizia fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti e provvedere al suo accatastamento, in quanto attualmente non risulta né accatastata e né presente nell'estratto di mappa,

M-in base alle informazioni ricevute presso gli uffici di competenza del Comune di Piazzola Sul Brenta, le persone o società che possono far richiesta per il completamento della pratica edilizia della nuova Stalla, devono avere i requisiti di Allevatori.

E' necessario inoltre stipulare con il Comune un atto di vincolo, di destinazione d'uso dell'area, in quanto il precedente atto risulta scaduto.

N-diversamente, la Nuova Stalla oltre ad essere incompleta risulta essere abusiva,

O-se si mantiene l'accesso carraio e pedonale che sta nel retro dell'edificio, e che insiste sulla port. N. 174 (Lotto n. 1), che da su via Boschiera, e che permette di entrare agevolmente anche con mezzi di trasporto utili all'attività attualmente in svolgimento, si crea una promiscuità di passaggio con la nuova Stalla identificata con il Lotto n.2,

P-ad ogni buon conto se i lotti 1 e 2 vengono venduti ad acquirenti tra loro differenti, sarà necessario effettuare un rilievo dei confini delle particelle interessate, col fine di separare il Lotto 1 dal Lotto 2.

LOTTO N. 3: (terreni agricoli, staccati dal bene principale, ma siti nell'immediata vicinanza del centro polisportivo in via Fermi)

Q-i terreni agricoli sono situati nelle immediate vicinanze di un centro sportivo con la sua area relativa di parcheggio,

R-infine si deve considerare ciò riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e relativo alla classificazione e destinazione dei suddetti terreni.

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.

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

Però il CTU, non ha trovato perfetta corrispondenza, tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, come peraltro elencato ai punti precedenti.



e) 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;

Da quanto risulta agli atti, che il compendio immobiliare pignorato risulta essere, per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'esecutato

LOTTO N. 1: (Bene principale composto da: casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage in via Corsica)

Durante il sopralluogo l'immobile era occupato dal signor

LOTTO N. 2: (terreni adiacenti al bene principale, su cui è parzialmente edificata la NUOVA STALLA)

Durante il sopralluogo la stalla era occupata dall'attività di allevamento di bovini.

LOTTO N. 3: (terreni agricoli, staccati dal bene principale, ma siti nell'immediata vicinanza del centro polisportivo in via Fermi)

Durante il sopralluogo, i terreni risultavano essere coltivati.

Su tutto o in parte, del compendio immobiliare, è presente un contratto d'affitto di azienda stipulato in data 18.06.2018 (quindi in data successiva al pignoramento che invece porta data 18.10.2017), il quale ha durata di 20 anni, in cui la “

”(affittante), affitta a “ ”(affittuaria) per un canone annuo di affitto d'azienda

Nel contratto d'affitto d'azienda viene indicato a pag. n. 1 e 2, che:

“l'attività aziendale viene svolta su fondo esteso di circa mq 28.797 con sovrastanti fabbricati agricoli, abitazione ed annessi agricoli (ricovero vacche da latte-sala mungitura-locale vasca refrigerate di raccolta latte e due stalle) messe a disposizione da terzi a vari titoli da terzi proprietari con i quali la società affittuaria ha già in corso trattative per la stipula di contratti che consentono la prosecuzione dall'attività.



Nell'affitto sono inclusi il bestiame, i beni mobili, impianti ed attrezzature costituenti la dotazione dell'azienda descritti nel prospetto-inventario aziendale, riportante indicazione dei beni e relativi importi e valori, di cui alla perizia di stima redatta in data 31.05.2019 dal'esperto ing. Viero di Lugo di Vicenza, perizia che in copia semplice si allega sotto la lettera A al presente, per costituirne parte integrante e sostanziale.”

Lo scrivente CTU, osserva che nel contratto d'affitto non vengono precisamente indicate le coordinate catastali degli immobili che vengono utilizzati dall'attività, ma solamente l'indirizzo “Via Corsica Piazzola sul Brenta”, ed una indicazione di superficie pari a 28.797 mq che non corrisponde alla somma delle superfici del compendio pignorato.

Infatti da visure catastali le particelle:

-n. 174 (casa d'abitazione vecchie stalle e garage) ha estensione pari a 3.090 mq

-n. 102, (terreno su cui insiste la nuova stalla) ha estensione pari a 8.623 mq

-n. 265 (terreno agricolo adiacente alla stalla) ha estensione pari a 4.000 mq,

la cui somma è pari a 15.713 mq, come peraltro descritto nella perizia allegato A, pag. n.1, del contratto d'affitto d'azienda.

Se alla sopradescritta superficie 15.713, si sommano le superfici degli altri terreni facenti parte del compendio immobiliare pignorato, ma ubicati in via Fermi sempre a Piazzola sul Brenta, e precisamente:

-part. n. 670 di 11.330 mq

-part. n. 671 di 230 mq

-part. n. 688 di 1.720 mq

-part. n. 689 di 34 mq,

risulta una superficie complessiva pari a 29.027 mq, che comunque non corrispondono ai 28.797 mq, indicati nel contratto d'affitto d'azienda.

Pertanto lo scrivente CTU, non riesce a ben identificare l'area di 28.797 mq indicata nel contratto d'affitto.

Inoltre lo scrivente CTU, non essendo esperto agronomo, non è in grado di stabilire se il canone pattuito nel contratto d'affitto d'azienda (comprensivo del bestiame e delle attrezzature come sopra descritto), sia o meno congruo.

(Contratto d'affitto d'azienda; vedasi allegato n. 44)

d)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.

Dalla documentazione esaminata, dall'incontro avuto con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta, e dalla documentazione ottenuta dagli uffici competenti è emerso che:

-Su tutto, o in parte del compendio immobiliare pignorato, è presente un contratto d'affitto d'azienda che è stata stipulato in data successiva all'atto di pignoramento,

-La pratica edilizia della Nuova Stalla, risulta incompleta e scaduta.

Inoltre è scaduto l'atto stipulato con il Comune di Piazzola Sul Brenta riguardante il Vincolo di Destinazione d'uso dell'area in cui sorge la Nuova Stalla.

Pertanto è possibile ripristinare e proseguire fino al completamento della pratica edilizia per la Nuova Stalla, solamente da persona e/o società che detengono i requisiti di allevatori, i quali dovranno anche stipulare nuovo atto di Vincolo Destinazione d'uso.

-L'edificio rappresentante l'unità abitativa è vincolato per il suo carattere storico-artistico, denominato "case Camerini", per il quale è previsto mantenere ad esempio un determinato prospetto di facciata, riconducibile a edificio con il portico.

Attualmente il portico è stato chiuso, ricavando degli ambienti d'abitazione e pertanto è necessario ripristinare il portico e la facciata come da indicazione di carattere storico-artistico.

-Infine i terreni agricoli siti in via Fermi, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, sono destinati ad aree di servizi pubblici, aree verde attrezzato a parco e per lo sport, e area parcheggio.

Infatti, nell'immediata vicinanza dei terreni sorge un centro sportivo.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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



LOTTI n. 1, 2, 3

Iscrizione

*19810-4185 del 26.05.2009 con atto del notaio Corradi Cesare del 15.05.2009 n. rep. 85757-16963, si iscrive ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo a favore di contro Terzo Datore di ipoteca e Debitore non datore di ipoteca

i seguenti immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Piazzola sul Brenta

NCT: Foglio n. 36, part. n. 102, e n. 265 Terreni

NCT: Foglio n. 36, part. n. 670, 671, 688, 689, Terreni

NCT; Foglio n. 36 part. n. 174 Ente Urbano

NCEU: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, 3, 4, 5, 1

LOTTO n. 2

Trascrizione

*17480-10381 del 06.05.2010 con atto del notaio Corradi Cesare del 27.04.2010 n. rep. 86312-17419, atto di costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore di Comune di Piazzola sul Brenta e contro in aggiornamento a quello stipulato il 09.09.2008 n. 85331, relativo alla variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 57/08 relativo alla costruzione di una stalla di una concimaia e di una trincea Silomais.

Unità Negoziale n.1:

Comune di Piazzola sul Brenta

NCT: Foglio n. 36, part. n. 102, e n. 265

LOTTI n. 1, 2, 3

Iscrizione

*7304-1414 del 01.03.2011 con atto del notaio Corradi Cesare del 23.02.2011 n. rep. 86779-17802, si iscrive ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a favore di contro Terzo Datore di ipoteca e Debitore non datore Società

seguenti immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Piazzola sul Brenta



NCT: Foglio n. 36, part. n. 102, e n. 265 Terreni

NCT: Foglio n. 36, part. n. 670, 671, 688, 689, Terreni

NCT; Foglio n. 36 part. n. 174, Ente Urbano

NCEU: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, 3, 4, 5, 1

LOTTE n. 1, 2, 3

Iscrizione

*22310-3772 del 14.06.2017 con atto giudiziario del 09.06.2017 n. rep. 3511, si iscrive
ipoteca giudiziale a favore di _____ i contro

per quota di 1/1 piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Piazzola sul Brenta

NCEU: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, 3, 4, 5

NCT: Foglio n. 36, part. n. 102 (di 64 are + di 22 are 23 ca), e n. 265 Terreni

NCT: Foglio n. 36, part. n. 670, 671, 688, 689, Terreni

LOTTE n. 1, 2, 3

Trascrizione

*41076-26542 del 25.10.2017 con atto giudiziario del 18.10.2017 n. rep. 7721-2017,

Atto esecutivo e-o cautelare verbale di pignoramento di immobili a favore di

c _____ contro _____ per quota di 1/1 piena proprietà dei seguenti
immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Piazzola sul Brenta

NCEU: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, 3, 4, 5

NCT: Foglio n. 36, part. n. 102, n. 265 Terreni

NCT: Foglio n. 36, part. n. 670, 671, 688, 689, Terreni

(si vedano allegati da 33 a 43)

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:



Lo scrivente CTU, all'ufficio tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta, ha trovato diverse pratiche edilizie inerenti il compendio immobiliare pignorato, molte delle quali non portate a buon termine. Pertanto si riporta quanto segue:

-Licenza Edilizia del 05.03.1971, rilasciata dal Comune a _____ per opere edili rifacimento di un coperto di un rustico esistente attiguo alla casa di abitazione per ricovero attrezzi agricoli,

- Licenza Edilizia n. 5598 del 07.11.1975, rilasciata dal Comune a _____, per restaurare l'adiacenza a ridosso dell'abitazione, sistemazione tetto, pavimenti, intonaci,

-Concessione Edilizia n. 128 del 19.11.1980, rilasciata dal Comune a _____, per lavori di una recinzione,

-Autorizzazione Edilizia n. 476 del 14.04.1995, rilasciata dal Comune a _____, per la costruzione di Nuova Concimaia, Pavimentazione Area,

-Denuncia di Inizio Attività del 14.12.1995, in cui si comunica la realizzazine di una concimaia e di una pavimentazione par manovra mezzi e la piantumazione lungo il confine di essenze arboree,

- Autorizzazione Edilizia n. 161 del 17.08.1998, per rinnovo dell' Autorizzazione Edilizia n. 476 del 14.04.1995, rilasciata dal Comune a _____

-Concessione in Sanatoria n. 1676 del 01.06.2000 rilasciata a _____, per nuove costruzioni e ampliamenti, che riguardano tettoie bagni e vecchia stalla oltre all'abitazione, (che riproducono la descrizione grafico- catastale, presente nelle planimetrie catastali).

Per il rilascio del certificato di agibilità, il Comune aveva chiesto di integrare la documentazione. Detta integrazione non è stata presentata, pertanto a tutt'oggi, il fabbricato principale è privo di certificato di agibilità.

-Concessione Edilizia n. 91/2002, rilasciata dal Comune a _____, per la ristrutturazione fabbricato residenziale-rurale, nonché demolizione e ricostruzione di un autorimessa.

Anche questa pratica è priva di certificato di agibilità, ma la conformazione delle stanze e distribuzione degli ambienti è quella più simile allo stato attuale (allegato n. 28).

-Permesso di costruire n. 57/2008 del 27.08.2008, con cui il Comune rilascia a _____, la ristrutturazione di fabbricati rurali esistenti e costruzione di una nuova stalla di una concimaia e di una trincea per silomais,

-Variante in corso d'opera n. 79 del 18.10.2010, al Permesso di costruire n. 57/2008 del 27.08.2008, con cui il Comune rilascia a _____, per la costruzione di una nuova stalla di una concimaia e di una trincea per silomais,



-Permesso di Costruire n. 5/2011 del 15.04.2011: Variante in corso d'opera n. 79 del 18.10.2010, al Permesso di costruire n. 57/2008 del 27.08.2008, con cui il Comune rilascia a _____ per la costruzione di una nuova stalla di una concimaia e di due trincee per silo mais.

La Concimaia e le due trincee Silomais, NON sono state realizzate.

Pertanto in conclusione manca il certificato di agibilità/abitabilità sia per il fabbricato ad uso residenziale, che per le vecchie stalle, che per la Nuova Stalla.

Inoltre la Nuova Stalla, risulta incompleta di elementi fondamentali per lo svolgimento dell'attività di allevatore.

(allegati n. 21-31)

Certificato di destinazione urbanistica:

Il Comune di Piazzola sul Brenta ha certificato per l'aree distinte catastalmente indicate, la seguente destinazione:

LOTTO N. 1:

-**Particella. n. 174;** parz. Area agraria a vocazione produttiva, tot. Area di connessione naturalistica di 2 grado, parz. struttura insediativa storica, parz. Edificabilità in ambito agricolo.

LOTTO N. 2:

-**Particella. n. 102;** parz. Edificazione in ambito agricolo, parz. Area agraria a vocazione produttiva, tot. Area di connessione naturalistica di 2 grado, parz. Fascia di rispetto stradale, parz. struttura insediativa storica, parz. Edificabilità in ambito agricolo, parz. norme per le infrastrutture e fasce di rispetto

-**Particella. n. 265;** parz. Fascia di rispetto Elettrodotti, parz. Edificazione in ambito agricolo, tot. Area agraria a vocazione produttiva, tot. Area di connessione naturalistica di 2 grado, tot. Edificabilità in ambito agricolo.

LOTTO N. 3:

-**Particella. n. 670;** parz. Fascia di costituzione maglia eco relazionale, parz. Aree per servizi pubblici e-o di interesse area a parcheggio, parz. Area a verde attrezzato parco giochi, e per lo sport,



-**Particella. n. 671**; parz. Fascia di costituzione maglia eco relazionale, parz. Areee per servizi pubblici e-o di interesse area a parcheggio, parz. Area a verde attrezzato parco giochi, e per lo sport,

-**Particella. n. 688**; parz. Fascia di costituzione maglia eco relazionale, parz. Areee per servizi pubblici e-o di interesse area a parcheggio, parz. Area a verde attrezzato parco giochi, e per lo sport,

-**Particella. n. 689**; parz. Fascia di costituzione maglia eco relazionale, parz. Areee per servizi pubblici e-o di interesse area a parcheggio.

E comunque come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato.
(allegato n. 32)

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;

Il compendio immobiliare pignorato appartiene con quota 1/1 di piena proprietà all'esecutato

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;

Considerata la complessità del compendio immobiliare pignorato, ed esaminate la quantità delle pratiche edilizie ad esso riferite, il CTU riassume di seguito:



Lotto n. 1:

Al fabbricato ad uso abitazione e vecchia stalla, sarà necessario ripristinare gli ambienti in base al progetto di quanto è stato concessionato, ripristinando soprattutto il portico aperto al piano terra come da vincolo "Casa Camerini", nonché la distribuzione di alcuni ambienti sia al piano terra che primo (come da planimetrie di progetto, allegato n. 28), -demolire, le tettoie sia sul retro dell'abitazione che a lato delle vecchie stalle, ed essendo le coperture in lastre di Eternit, provvedere al loro smaltimento presso discariche specializzate, oltre demolire il piccolo manufatto nel retro dell'abitazione rappresentante vecchio bagno e vecchio pollaio.

Dette demolizioni erano previste per il conseguimento e la realizzazione della Nuova Stalla.

Lotto n. 2; Nuova Stalla

Per detto immobile, non si sono completate la costruzione delle concimaie e delle trincee Silomais, previste da progetto e di conseguenza neppure si ha il certificato di agibilità. Sentito i tecnici del Comune di Piazzola sul Brenta sulla questione, per presentare nuovamente le pratiche edilizie per la realizzazione e/o completamento della stalla, è necessario essere persona o società che svolge attività di allevatore.

Pertanto è ineluttabile che detto immobile affinché sia utilizzato per la sua attività, l'acquirente all'asta, deve avere i requisiti di allevatore.

Diversamente la Stalla deve essere demolita.

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; 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 praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto del suo stato di fatto, oltre a considerare la l'attuale andamento del mercato immobiliare.

LOTTO N. 1: (Bene principale composto da: casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage in via Corsica)

Si sono considerati anche i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre d del 2018.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Abitazione (sub. 2) Piano Terra e Piano Primo	231,71 mq	1,00	231,71 mq
Portico	17,69 mq	0,50	8,85 mq
Piccolo garage (sub. 5)	12,25 mq	0,50	6,13 mq
Mq Commerciali totali			246.69 mq
Vecchia stalla-Fienile (sub. 3) Piano Terra e Piano Primo	643,40 mq	0,50	321,70 mq
Mq Commerciali totali			321,70 mq

Per ciò che riguarda sub. 2 e sub. 5:

$246,69 \text{ mq} \times € 1.100,00 \text{ a mq} = € 271.359,00$ arrotondato a € 270.000,00

Per ciò che riguarda sub. 3:

$321,70 \text{ mq} \times € 500,00 \text{ a mq} = € 160.850,00$ arrotondato a € 160.000,00

Per una somma complessiva pari a € **430.000,00**



Per le criticità sopra elencate il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate A, B, C, D, E, riferite al sub. 2 e sub. 5, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento e materiali che si utilizzano il CTU decurta un valore forfettario pari a -35% su € 270.000,00	-€ 94.500,00
Per le criticità elencate F, riferite al sub. 2 e sub. 5, e sub. 3, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento il CTU decurta un valore forfettario pari a -10 % su € 430.000,00	-€ 43.000,00
Per le criticità elencate G, H, riferite al sub. 2 e sub. 5, e sub. 3, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento il CTU decurta un valore forfettario pari a -10 % su € 430.000,00	-€ 43.000,00

Risultando quindi un valore di € 249.500,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 249.500,00	-€ 37.425,00
---	--------------

Perciò il valore di stima per l'immobile vendibile come LOTTO N. 1,

è di € 212.075,00 che arrotondato è pari a:

LOTTO N. 1: € 210.000,00

LOTTO N. 2: (terreni adiacenti al bene principale, su cui è parzialmente edificata la NUOVA STALLA)

Considerata la questione che riguarda la nuova Stalla e già sviluppata ai punti precedenti, lo scrivente CTU, per stimare il suo valore ha tenuto conto dei terreni in cui sorge totalmente o parzialmente la Nuova Stalla che sono i seguenti:

Il terreno identificato con la part. n. 102 ha superficie pari a 8.623 mq

Il terreno identificato con la part. n. 265 ha superficie pari a 4.000 mq

Essendo i terreni confinanti e contigui l'uno all'altro, lo scrivente CTU, ha sommato le loro superfici parziali trovando quindi una superficie complessiva pari a: 12.623 mq, pari a circa 3,27 Campi Padovani.

Pertanto considerando che per l'area definita Alta Padovana, un Campo Padovano può avere un valore attorno ai € 30.000

Risulterà che:

3,27 Campi Padovani x € 30.000,00 al Campo Pad. = € 98.100,00



Arrotondato a € 98.000,00

Per le criticità sopra elencate il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate I, L, M, N, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento e materiali che si utilizzano il CTU decurta un valore forfettario pari a - 30 % su € 98.000,00 detto valore è stimato il CTU lo ritiene valido sia per il completamento della Nuova Stalla e sia diversamente per la sua demolizione	-€ 29.400,00
Per le criticità elencate O, P, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento il CTU decurta un valore forfettario pari a -10 % su € 98.000,00	-€ 9.800,00

Risultando quindi un valore di € 58.800,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 58.800,00	-€ 8.820,00
--	-------------

Perciò il valore di stima per l'immobile vendibile come LOTTO N. 2,
è di € 49.980,00 che arrotondato è pari a:

LOTTO N. 2: € 45.000,00

LOTTO N. 3: (terreni agricoli, staccati dal bene principale, ma siti nell'immediata vicinanza del centro polisportivo in via Fermi)

Il terreno identificato con la part. n. 670 ha superficie pari a 11.330 mq

Il terreno identificato con la part. n. 671 ha superficie pari a 230 mq

Il terreno identificato con la part. n. 688 ha superficie pari a 1.720 mq

Il terreno identificato con la part. n. 689 ha superficie pari a 34 mq

Essendo i terreni confinanti e contigui l'uno all'altro, lo scrivente CTU, ha sommato le loro superfici parziali trovando quindi una superficie complessiva pari a: 13.314 mq,
pari a circa 3.45 Campi Padovani.

Pertanto considerando che per l'area definita Alta Padovana, un Campo Padovano può avere un valore attorno ai € 30.000

Risulterà che: 3.45 Campi Padovani x € 30.000,00 al Campo Pad. = € 103.500,00

Arrotondato a € 100.000,00



Per le criticità sopra elencate il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate Q e R, riferite alla vicinanza del centro sportivo e a ciò che viene riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il CTU decurta un valore forfettario pari a -25%	-€ 25.000,00
--	--------------

Risultando quindi un valore di € 75.000,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 75.000,00	-€ 11.250,00
--	--------------

Perciò il valore di stima costituito da quattro terreni e vendibile come LOTTO N. 3, è di € 63.750,00 che arrotondato è pari a:

LOTTO N. 3: € 63.000,00

Con ossequio.

Padova, 18.05.2019

CTU arch Christian Zampollo



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa MANUELA ELBURGO

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 728-17

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

INTEGRAZIONE

NUOVA SUDDIVISIONE LOTTI

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

•
Rappresentata dallo studio legale avv.

DEBITORI:

•
Nato a

Residente a

BENI PIGNORATI:

In base alla nota di trascrizione del pignoramento i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

La quota 1/1 di piena proprietà di

Comune di Piazzola sul Brenta (PD);

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 2, Cat. A/3, 10,5 vani, P.T-1°

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 3, Cat. C/6, 522 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 4, Cat. C/6, 115 mq, P.T.

N.C.E.U.: Foglio n. 36, part. n. 174, sub. 5, Cat. C/6, 12 mq, P.T.

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 102, Terreno ha 00 are 86 ca 23

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 265, Terreno ha 00 are 40 ca 00

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 670, Terreno ha 01 are 13 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 671, Terreno ha 00 are 02 ca 30

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 688, Terreno ha 00 are 17 ca 20

N.C.T.: Foglio n. 36, part. n. 689, Terreno ha 00 are 00 ca 34



PREMESSA

L' arch. Christian Zampollo, già CTU per la procedura esecutiva n. 728-17,
all'udienza del 19.11.2019, è stato verbalizzato:

"l'arch. Zampollo, lette le osservazioni di entrambe le parti, chiede termine per poter integrare l'elaborato nel senso di prevedere la suddivisione in due lotti".

RELAZIONE

Nel precedente elaborato peritale, lo scrivente CTU, aveva suddiviso il compendio immobiliare pignorato, in 3 Lotti, di seguito sommariamente descritti:

- LOTTO N. 1: Casa, fienile, vecchia stalla, e piccolo garage in via Corsica a Piazzola sul Brenta (PD)
- LOTTO N. 2: Nuova stalla, adiacente alla casa
- LOTTO N. 3: Terreni agricoli in via Fermi a Piazzola sul Brenta (PD)

Dopo aver letto le osservazioni delle parti, e a seguito di un costruttivo confronto con le stesse, effettuato nella giornata d'udienza 19.11.2019, lo scrivente CTU, nella presente integrazione, relaziona in merito ad una nuova suddivisione del compendio immobiliare pignorato in soli 2 Lotti, anziché 3, in modo tale che gli immobili siano più facilmente appetibili ai fini della vendita all'asta, e che la loro alienazione, possa essere più vantaggiosa alla procedure esecutiva.

La nuova suddivisione in 2 lotti anziché 3, è stata fatta, in base a diverse considerazioni, quali:

1-l'esigenza per una attività di allevatori di bestiame, di avere una casa per uso di abitazione nelle immediate vicinanze della stalla stessa. In questo caso specifico, la casa inoltre, ha anche degli ambienti, che appartenevano alla vecchia stalla, e che sono senz'altro necessari all'attività primaria di allevatori,

2-accorpendo la casa con vecchia stalla e la nuova stalla, si vanno ad eliminare di conseguenza, delle promiscuità, legate al passaggio pedonale e carraio, che altrimenti, si sarebbero create, tenendo i 2 immobili separati.

Infatti, per accedere alla nuova stalla, sarebbe stato necessario, passare attraverso il terreno della casa,



3-inoltre il progetto non completato per l'edificazione della nuova stalla (ex Lotto2), coinvolge anche alcuni elementi e corpi di fabbrica, appartenenti alla casa con vecchia stalla (ex Lotto1).

Infatti l'edificazione della nuova stalla, prevedeva la demolizione del vecchio bagno posto nel retro della casa, del pollaio, e di una serie di tettoie poste dietro alla vecchia stalla,

4-poi accorpando la casa con vecchia stalla (ex Lotto 1) e la nuova stalla (ex Lotto 2), non vi è la necessità di definire tramite un rilievo topografico la delimitazione dei confini tra i due immobili,

5-infine, separare la casa e vecchia stalla (ex. Lotto1), dalla nuova stalla (ex. Lotto 2), avrebbe comportato, una svalutazione dell'intero compendio immobiliare pignorato.

Pertanto lo scrivente CTU, ritiene più opportuno suddividere il compendio immobiliare in soli 2 lotti, in base al seguente schema:

LOTTO N.1: A) Casa, fienile, vecchia stalla, piccolo garage
+ B) Nuova stalla

LOTTO N. 2: Terreni agricoli

Quindi in base alle sopra descritte considerazioni anche il valore di stima degli immobili viene variato al rialzo.

Infatti, se dai valori di stima già calcolati nel precedente elaborato peritale, si vanno ad eliminare le decurtazioni precedentemente considerate, in ragione del fatto che con la nuova suddivisione dei lotti, alcune criticità si vanno ad annullare, allora risulteranno i seguenti nuovi valori di stima:



LOTTO N. 1

(composto dai fabbricati i A e B)

A) Casa, fienile, vecchia stalla e piccolo garage

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Abitazione (sub. 2) Piano Terra e Piano Primo	231,71 mq	1,00	231,71 mq
Portico	17,69 mq	0,50	8,85 mq
Piccolo garage (sub. 5)	12,25 mq	0,50	6,13 mq
Mq Commerciali totali			246.69 mq
Vecchia stalla-Fienile (sub. 3) Piano Terra e Piano Primo	643,40 mq	0,50	321,70 mq
Mq Commerciali totali			321,70 mq

Per ciò che riguarda sub. 2 e sub. 5:

246,69 mq x € 1.100,00 a mq = € 271.359,00 arrotondato a € 270.000,00

Per ciò che riguarda sub. 3:

321,70 mq x € 500,00 a mq = € 160.850,00 arrotondato a € 160.000,00

Per una somma complessiva pari a € **430.000,00**

Per le criticità elencate nell'elaborato principale, il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate A, B, C, D, E, riferite al sub. 2 e sub. 5, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento e materiali che si utilizzano il CTU decurta un valore forfettario pari a -35% su € 270.000,00	-€ 94.500,00
Per le criticità elencate F, riferite al sub. 2 e sub. 5, e sub. 3, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento il CTU decurta un valore forfettario pari a -10 % su € 430.000,00	-€ 43.000,00

Risultando quindi un valore di € 292.500,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 292.500,00	-€ 43.875,00
---	--------------

A) Perciò il valore di stima è di € 248.625,00 che arrotondato è pari a:

€ 245.000,00



B) NUOVA STALLA

Considerata la questione che riguarda la nuova Stalla e già sviluppata ai punti precedenti, lo scrivente CTU, per stimare il suo valore ha tenuto conto dei terreni in cui sorge totalmente o parzialmente la Nuova Stalla che sono i seguenti:

Il terreno identificato con la part. n. 102 ha superficie pari a 8.623 mq

Il terreno identificato con la part. n. 265 ha superficie pari a 4.000 mq

Essendo i terreni confinanti e contigui l'uno all'altro, lo scrivente CTU, ha sommato le loro superfici parziali trovando quindi una superficie complessiva pari a: 12.623 mq, pari a circa 3,27 Campi Padovani.

Pertanto considerando che per l'area definita Alta Padovana, un Campo Padovano può avere un valore attorno ai € 30.000

Risulterà che:

$$3,27 \text{ Campi Padovani} \times € 30.000,00 \text{ al Campo Pad.} = € 98.100,00$$

Arrotondato a € 98.000,00

Per le criticità elencate nell'elaborato principale, il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate I, L, M, N, considerando che la spesa può variare in base al tipo di intervento e materiali che si utilizzano il CTU decurta un valore forfettario pari a - 30 % su € 98.000,00 detto valore è stimato il CTU lo ritiene valido sia per il completamento della Nuova Stalla e sia diversamente per la sua demolizione	-€ 29.400,00
---	--------------

Risultando quindi un valore di € 68.600,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 68.600,00	-€ 10.290,00
--	--------------

B) Perciò il valore di stima, è di € 58.310,00 che arrotondato è pari a:

€ 55.000,00

Quindi il LOTTO N. 1, in base alla nuova suddivisione ha un valore complessivo dato dalla somma dei valori parziali descritti sopra (A+B), quindi pari a:

LOTTO N. 1: € 300.000,00



LOTTO N. 2

Terreni agricoli, staccati dal bene principale, e siti nell'immediata vicinanza del centro polisportivo in via Fermi

Il terreno identificato con la part. n. 670 ha superficie pari a 11.330 mq

Il terreno identificato con la part. n. 671 ha superficie pari a 230 mq

Il terreno identificato con la part. n. 688 ha superficie pari a 1.720 mq

Il terreno identificato con la part. n. 689 ha superficie pari a 34 mq

Essendo i terreni confinanti e contigui l'uno all'altro, lo scrivente CTU, ha sommato le loro superfici parziali trovando quindi una superficie complessiva pari a: 13.314 mq, pari a circa 3.45 Campi Padovani.

Pertanto considerando che per l'area definita Alta Padovana, un Campo Padovano può avere un valore attorno ai € 30.000

Risulterà che: 3.45 Campi Padovani x € 30.000,00 al Campo Pad. = € 103.500,00

Arrotondato a € 100.000,00

Per le criticità elencate nell'elaborato peritale, il CTU decurta i seguenti valori:

Per le criticità elencate Q e R, riferite alla vicinanza del centro sportivo e a ciò che viene riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, il CTU decurta un valore forfettario pari a -25%	-€ 25.000,00
--	--------------

Risultando quindi un valore di € 75.000,00 a cui 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, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 75.000,00	-€ 11.250,00
--	--------------

Perciò il valore di stima costituito da quattro terreni e vendibile come LOTTO N. 2, è di € 63.750,00 che arrotondato è pari a:

LOTTO N. 2: € 63.000,00



CONCLUSIONI

LOTTO N.1: A) Casa, fienile, vecchia stalla, piccolo garage

+ B) Nuova stalla

€ 300.000,00

LOTTO N. 2: Terreni agricoli

€ 63.000,00

N.B.:

Il CTU, osserva che fermo restando la nuova suddivisione in soli 2 lotti anziché 3, rimangono comunque invariate le descrizioni e sopra tutto le criticità degli immobili, descritte nell'elaborato principale.

Anche per i Prospetti Riepilogativi, vale quanto già scritto nell'elaborato peritale con la sola considerazione che:

**il nuovo LOTTO N. 1 è formato dall'ex. Lotto n. 1 + l'ex. Lotto n.2,
mentre il nuovo LOTTO N. 2 è di conseguenza, l'ex. Lotto n.3.**

Con ossequio.

Padova, 21.12.2019

CTU arch Christian Zampollo

