



TRIBUNALE DI PADOVA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 106/2022

promossa da

BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.

contro

Il sottoscritto Arch. DAL PRA' SIMONE, con studio professionale in Selvazzano Dentro (Pd), Via Forno n.26/B ed ivi residente, iscritto al n. 2.469 dell'ordine degli ARCHITETTI, P.P.C. della Provincia di PADOVA, nominato C.T.U. alla causa n.106/2022, R.G. Esec. Imm. nel Decreto di Fissazione Udienza del 14/06/2022, G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo, promossa da

contro

in liquidazione, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti così di seguito formulati.

QUESITI

1. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
2. *Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;*
3. *Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*
 - a. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*





b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'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;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di 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 e 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, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniali tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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 par-





ticolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

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;

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 è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 condominiali 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; 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 gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente. Nella determinazione del valore del bene terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: - il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati; - il Comune o – quanto alla città di Padova – il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.





B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una (c.d. di cortesia) con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello: (omissis)

RISPOSTE AI QUESITI

Punto 1 – Verifica dei documenti depositati

Dall'esame dei documenti depositati, gli stessi risultano idonei alla procedura e vengono integrati con la documentazione di seguito riportata, che è stata reperita ed allegata alla presente relazione di stima.

- Estratto di Mappa al N.C.T.;
- Visura storica per immobile al N.C.T.;
- C.D.U. - Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Tombolo;
- Atti di Provenienza;
- Atto Notaio Luca Maffei di San Martino di Lupari, n.119.071/27.242 di repertorio (Convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione);
- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del 20.06.2011.

Punto 2 – Inizio operazioni peritali

studio via forno n.26/b - 35030 selvazzano dentro (pd) – info@architettodalpra.it





In data 07.07.2022, previa comunicazione alle parti ed in accordo con il custode nominato, il sottoscritto ha effettuato il primo accesso con esito positivo, dando inizio alle operazioni peritali.

Punto 3 - Descrizione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento si compone di n.1 lotto di terreno censito al N.C.T. Comune di Tombolo, Foglio 9, Mappale 187, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie Catastale mq. 7.059, R.D. Euro 72,99, R.A. Euro 32,81, ubicato nella frazione di Onara, a Km. 2,5 circa a sud del centro del Comune di Tombolo. Il terreno confina sul lato ovest con la Via Asilo, strada laterale alla Strada Provinciale S.P. 22 che collega il Centro del Comune di Camposampiero con il Centro di Cittadella. La Via Asilo è una strada di quartiere utilizzata dai vari frontisti per l'accesso alle proprietà ed ai terreni limitrofi. Il terreno risulta adibito all'esercizio dell'attività agricola come da contratto d'affitto a una società terza allegato alla presente.

L'immobile si trova in una zona caratterizzata da un'edificazione prevalentemente residenziale; nelle vicinanze si attestano infrastrutture stradali (Strada Provinciale n.22), alcuni servizi (asilo, scuola primaria, chiesa, pro loco, attività commerciali ecc.); l'immobile risulta pertanto ben servito e collegato alla viabilità principale.

a. Identificazione dei beni

L'immobile è ubicato in Comune di Tombolo (Pd), Via Asilo ed è così censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Padova:

N.C.T.

Comune di Tombolo, Foglio 9, Particella 187, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Consistenza Mq. 7.059, Reddito dominicale Euro 72,99, Reddito Agrario Euro 32,81, in ditta ad _____ per la quota di 1/1; l'immobile confina sul lato nord con i mappali n. 415, 963, 964, sul lato sud con i mappali n. 961, 1235,

studio via forno n.26/b - 35030 selvazzano dentro (pd) – info@architettodalpra.it





1110, 480, sul lato est con il mappale n. 961, sul lato ovest con il mappale n. 963 e

la Via Asilo.

b. Corrispondenza degli elementi identificativi del bene

Nel Verbale di Pignoramento Immobili e nell'Istanza di Vendita è colpito:

- il diritto di piena proprietà del bene immobile come di seguito identificato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Padova:

Comune di Tombolo, Foglio 9, Particella 187, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Consistenza Mq. 7.059, Reddito dominicale Euro 72,99, Reddito Agrario Euro 32,81, in ditta ad _____ per la quota di 1/1.

Il mappale 187 è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Mutamento di denominazione - Volture societarie del 30/10/2019 Pubblico ufficiale Crivellari Maria Francesca Repertorio n. 2033 Sede T58 Registrazione Volume 1T n. 17023 registrato in data 13/11/2019 - Verbale trasferimento sede Nota presentata con Modello Unico n.282.1/2019 - Pratica n. PD0258951 in atti dal 15/11/2019;
- Atto del 10/05/1989 Pubblico ufficiale Maffei N. Sede San Martino di Lupari (Pd) Repertorio n. 23224 - UR Sede CITTADELLA (PD) Registrazione n. 402 registrato in data 08/06/1989 - Voltura n. 8541.1/1995 in atti dal 19/04/2000;
- Atto del 12/12/1980 Repertorio n. 76188 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 16060 registrato in data 17/12/1980 - Voltura n. 960187 in atti dal 08/05/1989;
- Atto del 31/12/1973 Pubblico ufficiale BRACCIO, Sede CITTADELLA (PD) Repertorio n. 34668 - UR Sede CITTADELLA (PD) Registrazione Volume 116 n. 93 registrato in data 14/01/1974 - Voltura n. 399 in atti dal 22/02/1979;
- Impianto meccanografico del 01/03/1971.

Il tutto come deducibile dalla visura storica catastale allegata alla presente relazione.





Dal raffronto tra pignoramento e istanza di vendita, esiste pertanto corrispondenza degli elementi identificativi del bene, con l'identificazione catastale aggiornata e lo stato di fatto.

c. lo stato di possesso dei beni

L'immobile risulta in proprietà esclusiva della società
per la quota di 1/1.

Sussiste l'esistenza di un contratto d'affitto di fondo rustico, regolarmente registrato (allegato alla presente), vi è pertanto un rapporto di locazione incidente sul godimento dell'immobile, non esistono diritti di usufrutto. Si ritiene che il bene possa essere venduto per unico lotto.

d. formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda eventuali oneri, al 03.01.2022 non si rileva l'esistenza di spese insolute; il tutto come meglio descritto al punto i. della presente relazione di stima.

e. L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sul bene pignorato in oggetto, per la piena proprietà, sussistono e gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Cronistoria Ipotecaria Ventennale):

1. Trascrizione del 21/04/2022 - Registro Particolare 2.885 Registro Generale 3.999, Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1.494 del 05/04/2022, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;
2. Iscrizione del 02/10/2014 - Registro Particolare 1051 Registro Generale 7027, Pubblico ufficiale Maffei Nicola Repertorio 134.323/36.049 del 01/10/2014, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.





Le suddette formalità, come da ispezione ipotecaria svolta in data 02.01.2023 ed allegata alla presente, non hanno subito variazioni rispetto a quanto già riportato nella relazione legale notarile del Notaio Galleri Andrea del 25.05.2022.

Provenienza degli immobili al Ventennio

- L'immobile identificato al N.C.T. Comune di Tombolo, Foglio 9, Particella 187, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Consistenza Mq. 7.059, Reddito dominicale Euro 72,99, Reddito Agrario Euro 32,81, in ditta ad _____ per la quota di 1/1, ha le seguenti provenienze.

Dal 12.08.2020 in forza di atto Notaio Francesco Crivellari di Padova, la società _____ veniva posta in stato di liquidazione per la perdita o la riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale;

Dal 30.10.2019 in forza di atto Notaio Maria Francesca Crivellari di Tombolo (Pd), n.ri 2.033/1.697 del 30.10.2019 la società _____ trasferiva la sede in _____

Dal 10.05.1989 in forza di atto Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (Pd), rep.n. 23.224 del 10.05.1989 la società _____ trasferiva la sede in _____

Dal 12/12/1980 risulta in proprietà della società _____ in forza di atto notarile di trasformazione societaria del 12.12.1980 Notaio Giuseppe Benacchio di Padova;

Dal 31/12/1973 risulta in proprietà della società _____ in forza di atto notarile di compravendita notaio Ugo Braccio di Cittadella del 31/12/1973 rep.34.668, trascritto a Bassano del Grappa (Vi) il 18.01.1974 ai n.ri 485/450.





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;

Dall'esame della documentazione ad oggi disponibile presso il Comune di Tombolo, Settore Edilizia Privata, riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, non risultano allo stato di fatto difformità edilizie ed urbanistiche; trattasi di terreno libero da edificazione.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica e si rimanda per le note urbanistiche, a quanto specificato nel C.D.U. stesso e al punto k e della presente relazione.

g. Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

Per il terreno sussiste il diritto di piena proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/1. Il tutto come desumibile dall'atto di proprietà e dalla visura storica catastale allegata alla presente relazione.

h. Sussistenza opere abusive

Non sussistono allo stato di fatto difformità edilizie ed urbanistiche.

i. Sussistenza di spese e procedimenti giudiziari

Alla data del 03.01.2022, non si rileva la sussistenza di spese insolute e procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, oltre a quelli in oggetto.

Le spese di gestione o di manutenzione sono relative a quelle di una normale terreno ad uso agricolo. Non sussistono spese straordinarie deliberate.

j. Criteri di stima, superficie dell'immobile e valori di stima

Ai fini della valutazione del bene nello stato di fatto in cui si presenta, si è proceduto alla stima mediante l'utilizzo del metodo "diretto comparativo" ovvero sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche (indice di edificabilità, posizio-





ne, accessibilità, appetibilità commerciale ecc.) simili ed ubicati in aree e zone di territorio aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e commerciali.

Superficie Immobile

Terreno Edificabile: Mq. 7.059 di Superficie Commerciale.

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori immobiliari, Agenzia delle Entrate, Astalegale ed altro, è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione, consistenza, caratteristiche, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a circa **€67,00/mq.** (Euro sessantasette/00).

Quest'ultimo valore, viene corretto ed adeguato ai beni in questione, in considerazione dei fattori di seguito riportati.

Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore del -15% per situazione del mercato immobiliare e presenza di rapporto di locazione incidente sul godimento dell'immobile.

Nel consegue pertanto:

Valore unitario per metro quadro: € 67,00/mq. x 0,85= € 56,95/mq.

Valore complessivo € 56,95 x Mq. 7.059 = € 402.010,05 (Euro quattrocentoduemiladieci/05).

Valore diritto venduto 1/1 proprietà: € 402.010,05 / 1 = € 402.010,05

Arrotondamento a € 402.000,00 (Euro quattrocentoduemila/00)

Risultato finale Valore a base d'asta: € 402.000,00 (Euro quattrocentoduemila/00)

k. edificazione consentita, riferita al terreno edificabile

Il terreno in questione ricade in:

ZTIO 2.2 Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo di formazione meno recente (Art. 47);





- Aree ad urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.;

- Zone trasformabili di P.A.T.I. (già Z.T.O. C2 di P.R.G.) (Art. 44);

Il mappale è parzialmente interessato da:

- Sd – Aree per il parcheggio (Art. 64-65);

- Idrografia minore (Art. 19);

Il P.A.T. alla “Tav.B1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, non individua alcun vincolo nell’area in questione.

L’immobile è stato interessato da convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione in dipendenza da atto Notaio Luca Maffei di San Martino di Lupari, n.119.071/27.242 di repertorio; detto piano di lottizzazione è stato successivamente revocato con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del 20.06.2011.

L’immobile risulta comunque ricadente in area edificabile con indice massimo di 1,4 mc/mq. di volume lordo edificabile; l’attribuzione dell’indice di volume effettivamente realizzabile viene tuttavia attribuito solo a seguito di presentazione scheda progetto/piano di lottizzazione. Al calcolo del volume concorre l’intera superficie dell’immobile sul quale è inoltre individuata un’area a parcheggio pubblico per una superficie di mq. 1.452.

Vengono allegati stralci documentali relativi alla normativa urbanistica e documentazione sopraccitata.

I. visure catastali, certificati di destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica (APE)

Si allega alla presente la visura storica catastale; il certificato di destinazione urbanistica; trattandosi di un lotto di terreno, l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non è necessario.





B. Si deposita per via telematica e mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenete tutti gli allegati; si consegna al creditore, al debitore e al custode giudiziale, una copia dell'elaborato, spedendola via pec agli indirizzi indicati agli atti;

D. Si allega alla presente il Prospetto Riepilogativo su pagina separata, debitamente compilato in ogni sua parte come da modello.

E. Con quanto sopra scritto, lo scrivente ritiene di aver compiutamente e analiticamente risposto ai quesiti posti dall'III.mo G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo.

F. Relativamente alla trasmissione della presente Perizia, si allega ricevuta di avvenuta consegna pec inviate alle parti.

Selvazzano Dentro li, 02.01.2023

Allegati:

All.1 - Relazione Fotografica;

All.2 - Prospetto Riepilogativo;

All.3 - Estratto P.I. e P.A.T.I.;

All.4 - Estratto di Mappa;

All.5 - Visura Storica Catastale al N.C.T.;

All.6 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All.7 - Visure Ipotecarie;

All.8 - Atti di Provenienza, Convenzione Piano Lottizzazione e relativa Revoca;

All.9 - Contratto d'affitto fondo rustico;

All.10 - Ricevute trasmissione perizia alle parti.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Simone Dal Prà

