

dott. agr. Lorenzo Benvenuti  
Via Altinate, 135 - 35121 Padova  
☎ ☎ +39.049.66.00.90 - ☎ +39.345.108.33.65  
✉ studioaltinate@gmail.com - PEC lorenzo.benvenuti@epap.sicurezza postale.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE ALL'ESECUZIONE DOTT. MOTTA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
**109/2012**

**PROMOSSADA**

**CONTRO**

**PROCURATORE**    **Avv.**

**C.T.U.**            **Dott. Agr. Lorenzo Benvenuti**

**RELAZIONE PERITALE**

**OGGETTO**

Esecuzione Immobiliare n. 109/2012 promossa da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ , rappresentato e  
difeso dall'Avvocato \_\_\_\_\_ on studio in \_\_\_\_\_ (PD),  
\_\_\_\_\_ - contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

**INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO**

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Motta in data 09.01.2013, veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al quesito riportato nel verbale di giuramento e che qui si omette per brevità.

**PREMESSA**

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

**Comune di Boara Pisani:**

- C.F., Foglio 15, mapp. 148, sub 1, cat. A/3 p. T1;
- C.F., Foglio 15, mapp. 148, sub 2, cat. C/6 p. T;
- C.T., Foglio 15, mapp. 426, 5030 mq

e colpiti per ½ nuda proprietà.

C.F., Foglio 15, mapp. 437, sub 1, cat. A/3;

C.F., Foglio 15, mapp. 437, sub 2, cat. C/6;

e colpiti per ½ piena proprietà.

### **Corrispondenza Atto di pignoramento - Istanza di vendita**

I beni immobili, per i quali è stata presentata istanza di vendita, coincidono con i beni descritti nell'atto di pignoramento.

### **Comunicazione alle parti**

La comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, a mezzo raccomandata a/r al debitore  
anno avuto esito positivo.

### **Costituzione dei lotti**

Analizzata la composizione e la natura dei beni oggetto di pignoramento, il CTU propone due lotti separati ai fini della vendita:

lotto 1: mappale 148, sub 1 e 2, CF con annesso terreno mappale 426 CT

lotto 2: mappale 437, sub 1 e 2, CF.

\*\*\*

### **INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di **Padova**, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- indagini presso il Settore Edilizia Privata del Comune di **Boara Pisani (PD)**, per reperire le informazioni riguardanti gli aspetti amministrativi ed urbanistici;
- indagini in **Boara Pisani (PD)** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza

- con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- individuazione e richiesta copia atto di provenienza al notaio Castellani;
  - riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
  - indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 1**

**ABITAZIONE CON AUTORIMESSA PART. N. 148**

**TERRENO PART. 426**

\*\*\*\*\*

#### **DIRITTO VENDUTO**

½ NUDA PROPRIETÀ

\*\*\*

#### **PROPRIETARI**

per il diritto di ½ nuda proprietà.

\*\*\*

#### **COMPROPRIETARI**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

per il diritto di ½ nuda proprietà;

\*\*\*\*\*

per il diritto di 1/1 usufrutto;

Si precisa che il sig.

in origine usufruttuario per ½,

**(Allegato 4).**

\*\*\*

#### **UBICAZIONE**

Boara Pisani (PD), Via Fontane civico 46 - CAP 35040.

## QUALITÀ

Casa singola con terreno, in parte edificabile e in parte agricolo.

## DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile si trova a Boara Pisani in località Gorghetto, in un'area caratterizzata prevalentemente da edifici di dimensioni ridotte e case rurali con annessa porzione agricola. Il fabbricato si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano e lo stato di conservazione del medesimo appare deteriorato.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pareti in muratura, quelle orizzontali in legno, il tetto è a più falde con copertura in coppi, le pareti sono intonacate eccezion fatta per alcune porzioni ove l'intonaco esterno appare fatiscente o addirittura assente.

Alla proprietà si accede mediante due cancelli, uno pedonale e uno carroio, quest'ultimo motorizzato. La pertinenza esterna propria all'abitazione (particella 148 CT) si confonde con la particella 426 CT che vi confina su tre lati: est, sud e ovest. L'area è quasi interamente recintata con rete metallica. Davanti alla citata abitazione, si osserva una zona recintata con rete metallica fatiscente, destinata a orto familiare.

Nella pertinenza esterna propria all'abitazione, si trova, inoltre, un fabbricato accessorio di ridotte dimensioni adibito a cantina-deposito-ricovero attrezzi e pollaio dismesso, alla quale è ancorata una tettoia, in parte abusiva. Il retro del fabbricato medesimo è utilizzato come deposito di materiale di varia provenienza e costituzione. Tale fabbricato ha una pessima ripartizione degli spazi interni, altezze diverse fra i locali, e in alcuni casi non conformi, ed è realizzato in parte in muratura e in parte con materiali di recupero.

Sulla particella 426, in prossimità del fabbricato appena descritto, sono presenti inoltre delle tettoie costituite da struttura di ferro con copertura in eternit e materiali plastici di scarto di cantieri edili. Le strutture risultano in parte pavimentate in battuto di cemento e sono completamente abusive.

La particella 426 è per la fascia prospiciente via Fontane ricadente in zona edificabile, mentre la porzione restante ha invece destinazione agricola. In via

precauzionale si può stimare che la superficie realmente edificabile sia di circa 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Composizione e rifiniture dell'abitazione**

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: comprende al piano terra un ingresso, 2 vani principali, un bagno, una cucina, un vano scala; al primo piano due camere da letto. Con ingresso diretto dall'esterno troviamo una cantina e al primo piano uno sgombero collegato alla cantina mediante scaletta in legno.

Il piano terra presenta un'altezza al solaio di 2,5 m circa eccezion fatta per la cucina la cui altezza è di 2,25 m e per la cantina che è di 2,8 m. Il piano primo presenta un'altezza di circa 2,75 m. La qualità delle rifiniture è molto modesta. Dispone di due porte di entrata rispettivamente con accesso alla cucina (in legno con specchi in vetro) e al soggiorno (serramento in alluminio anodizzato con specchi in vetro). Al piano terra i pavimenti sono in piastrelle, al primo piano in tavole di legno. La cantina ha pavimento in terra battuta e pareti al grezzo. Le aperture dello sgombero al primo piano sono prive di finestre e tamponate con mezzi di fortuna.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno verniciato bianco; gli elementi oscuranti sono in legno verniciato sul lato sud, assenti sul lato nord dove sono invece state installate controfinestre in alluminio anodizzato. I serramenti interni sono in legno tamburato, alcuni con specchi in vetro. Il bagno presenta pareti rivestite da piastrelle di modesta fattura e sanitari in porcellana bianca.

L'impianto di riscaldamento dispone di caldaia "Neca modular due AR", alimentata a gas metano, con termostato a parete. I diffusori sono costituiti da termosifoni in metallo.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Cclasse energetica G, con IPE di 503,4 kWh/m<sup>2</sup> (allegato 7).

\*\*\*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO**

In data 28.07.2012 è stato rilasciato il dal comune di Boara Pisani il

certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 4396 secondo il quale il mappale 426 foglio 15 ricade in parte in Z.T.O. - sottozona agricola E3 soggetta ad indagine geologica preventiva (art. 30/bis N.T.A. del PRG) e in parte in Z.T.O. "C 1.2", espansione del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche soggetta ad indagine geologica preventiva (art. 30/bis N.T.A. del PRG). In base alle previsioni del PAT adottato è attualmente in salvaguardia e ne risulta che il mappale in esame è compreso in aree rurali (art. 41 N.T.) ed in parte in aree di urbanizzazione consolidata (art. 32 N.T.) (certificato di destinazione urbanistica, allegato al fascicolo depositato).

**DESCRIZIONE CATASTALE**

**C.F. Comune di Boara Pisani - Intestatari:**

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
-	15	148	1	A/3	1	8,5 vani	T1	482,89
-	15	148	2	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	T	23,55

Eretto su mappale 148 del foglio 15 CT, ente urbano di 857 m<sup>2</sup>.

Si precisa che in data

pertanto va presentata denuncia per riunione di usufrutto (**allegato 4**).

**C.T. Comune di Boara Pisani - Intestatari:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie, m <sup>2</sup>	deduzioni	RD €	RA €
15	426	Seminativo	5	5030	A10: A39	17,31	15,59

La superficie fondiaria catastale è quindi pari a 5.887 m<sup>2</sup>. Si precisa che

in data \_\_\_\_\_ e pertanto va presentata denuncia per riunione di usufrutto (**allegato 4**).

### VARIAZIONI CATASTALI

La particella 148 del CT, con sopra eretto un fabbricato rurale, ha incrementato la sua superficie dagli originari 410 m<sup>2</sup> registrati all'impianto meccanografico, agli attuali 857 m<sup>2</sup> per Tipo mappale del 08.09.87 n. 5645.514/1987 (con soppressione della particella 289, e classificazione come Ente Urbano).

La particella 426 del CT, di 5.030 m<sup>2</sup>, deriva dalla particella 61 di 5140 m<sup>2</sup> per frazionamento del 14.09.92 n. 1772 (frazionamento che ha generato la particella 427, poi alienata). In precedenza la consistenza di 8407 m<sup>2</sup> è stata ridotta a seguito del frazionamento del 24.05.1977 n. 140 (**allegato 3**).

### CONFINI

Lotto (particelle 148 e 426 CT): a Nord con strada comunale, via Fontane; a Est con particella 265, scolo consortile; a Sud con la particella 427 (giardino recintato pertinente ad abitazione di terzi); a Ovest con la particella 528, 527 e 512 (edificata), tutte le particelle appartengono al foglio 15 CT Comune di Boara Pisani (**allegato 3**).

### PROVENIENZA

La quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dell'intero compendio facente parte di questo lotto perviene a \_\_\_\_\_ (la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in carico a \_\_\_\_\_

mediante atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, del 01.06.2004, Notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. n. 53499/5782, trascritto a Este in data 01.07.2004 ai nn 4136/2637; tale atto stabilisce inoltre che l'usufrutto rimanga ai cedenti

\_\_\_\_\_ con accrescimento fra loro. Nell'atto allegato alla presente si specifica che trattasi di contratto vitalizio con i quali i

A  
59

cessionari si sono impegnati, solidamente fra loro, a provvedere al mantenimento dei cedenti per tutta la durata della loro vita fornendo loro alloggio, vitto, vestiario, medicinali, assistenza anche medica e quanto altro necessario per una decorosa esistenza (**allegato 4**).

Successivamente, con atto giudiziario del 29.05.2009, rep. 2811/2008 Tribunale di Rovigo, trascritto a Este in data 18.09.2009 ai nn. 5712/3625, verbale di separazione con assegnazione consensuale dei beni, \_\_\_\_\_ a acquisisce la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dei beni sopra descritti contr

Con atto di divisione del 05.02.1988 rep. 85907 notaio Claudio Gabinio di Rovigo, trascritto a Este in data 02.03.1988 ai nn 981/781,

\_\_\_\_\_ acquistano per il diritto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà il compendio compreso nel lotto 1, oltre maggior consistenza.

Il bene è pervenuto \_\_\_\_\_ in atto del 24.05.1977, rep. 5133 notaio Viscardini di Rovigo, a carico di \_\_\_\_\_

**Agenzia delle Entrate di PADOVA - Sezione distaccata di ESTE**

**Servizio Pubblicità Immobiliare**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 2219 R.G. e 1582 R.P. del 27.04.2012**

**a favore:**

**a carico:**

**titolo:** Verbale di pignoramento immobili emesso in data 30.01.2012, rep. 106/2012 del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Este

**beni colpiti:** come descritti nel pignoramento e per le medesime quote.

**ISCRIZIONI**

**nn. 1325 R.G. e 181 R.P. del 05.03.2012**

**a favore:**

**contro:** \_\_\_\_\_ sis;

titol

som

som

beni

nn.

a fa

a c:

tit

soi

soi

be



**titolo:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data  
30.01.2012, rep. n. 120/2012 Tribunale di Padova.

**somma capitale:** 4.629,00 euro

**somma iscritta:** 19.629,00 euro

**beni colpiti:**

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

**nn. 3959 R.G. e 823 R.P. del 08.07.2010**

**a favore: !**

**a carico:**

**titolo:** Ipoteca legale in forza di provvedimento in data 22.06.2010,  
rep. n. 110835/77 emesso da

**somma capitale:** 23.931,72 euro

**somma iscritta:** 47.863,44 euro

**beni colpiti:**

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

**nn. 3848 R.G. e 791 R.P. del 02.07.2010**

**a favore:** ( )

omissis;

**contro:** ( )

**titolo:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data  
24.06.2010, rep. n. 6634/2010 Tribunale di Padova.

**somma capitale:** 91.487,78 euro

**somma iscritta:** da aumentare automaticamente

**beni colpiti:**

1/2 nuda proprietà - comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 148,

particella 426,

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3,

particella 148, sub 2, nat. C/6,

1/2 proprietà - comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 437,

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3,

particella 437, sub 2, nat. C/6,

**nn. 3602 R.G. e 748 R.P. del 21.06.2010**

**a favore:** ( )

**contro:** ( )

**titolo:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data  
31.05.2010, rep. n. 2091/2010 Tribunale di Vicenza.

**somma capitale:** 53.296,60 euro

**somma iscritta:** 65.000,00 euro

**beni colpiti:**

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/1 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 437, 1203 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

\*\*\*

Al 15.03.2013 non risultano altre pregiudizievoli sui beni facenti parte di questo lotto e carico del debitore.

\*\*\*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

I documenti amministrativi relativi al fabbricato individuati dall'Ufficio Tecnico di Boara Pisani (PD) sono:

1. Domanda in sanatoria per gli abusi edilizi presentata da data 01.04.1986 con prot. n. 1393 (Pratica Registro Condoni n. 321) definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria in data 24.12.1994 (**allegato 5**).

Rispetto a tale concessione si ravvisano alcune difformità sul fabbricato accessorio. In particolare la tettoia è stata ampliata sul lato ovest, mentre è stata ricavata una cantinetta sul lato est.

Si ritiene data la tipologia costruttiva e la scomoda ripartizione in locali di questo fabbricato accessorio, sia conveniente proporre il ripristino o, meglio, il rifacimento dell'intero fabbricato, rispettando in questo modo le altezze interne di legge, che non dovrebbero essere inferiori a 2,4 m per questa tipologia di locali. Viceversa sono da considerarsi totalmente abusive le tettoie insistenti sul mappale 426. Si segnala la presenza di

coperture in eternit. Il costo del ripristino e dello smantellamento delle tettoie abusive è stimato in 3.000,00 euro.

**OCCUPAZIONE**

Al sopralluogo, avvenuto il 20.03.2013, l'immobile descritto è risultato occupato dalla signora ..... l'immobile.

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata calcolata in base a quanto sopra esposto (consistenza, contesto urbanistico e localizzazione), all'andamento attuale del mercato degli immobili e dei terreni agricoli con caratteristiche simili ubicate in zona.

Il valore attribuito alle strutture comprendono il sedime e le pertinenze esterne (cortili) come rappresentate graficamente in catasto (particella 148 CT). Considera altresì il costo presunto per l'eliminazione delle tettoie abusive. La particella 426 CT è invece stimata considerando che circa 1/3 della superficie ricade in zona edificabile C1.2 e la quota restante in zona agricola E3.

Il calcolo dell'usufrutto utilizza modalità e coefficienti previsti dal DPR 26.4.86 n. 131 come successivamente aggiornati dal D.M. Economia e Finanze. Il tasso legale è quello attualmente in vigore (D.M. 12.12.2012).

**Calcolo superficie commerciale Sa, in m<sup>2</sup>:**

Tipologia	superficie, mq	coeff.	superficie commerciale, mq
abitazione piano terra	78,12	1,00	78,12
abitazione piano primo	60,76	1,00	60,76
cantina e ripostiglio	27,9	0,40	11,16
fabbricato accessorio	51,59	0,40	20,64
portico sul fabbricato accessorio	23,34	0,20	4,67
<b>Superficie commerciale, SC in m<sup>2</sup></b>			<b>175,34</b>

**Calcolo dell'intero valore dell'immobile, Vi in €:**

Sa, superficie commerciale, ..... m<sup>2</sup>..... 175,34

Va, valore unitario abitazione e strutture connesse, €/m <sup>2</sup> .....	400,00
Se, superficie terreno edificabile (part. 426), ..... m <sup>2</sup> .....	1.500
Ve, valore unitario terreno edificabile, ..... €/m <sup>2</sup> .....	50,00
St, superficie terreno agricolo (part. 426), ..... m <sup>2</sup> .....	3.530
Vt, valore unitario terreno agricolo, ..... €/m <sup>2</sup> .....	5,00

$$V = S_a \times V_a + S_e \times V_e + S_t \times V_t$$

$$V = 175,34 \times 400,00 + 1500 \times 50,00 + 3530 \times 5,00$$

$$V = 70.137,60 + 75.000,00 + 17.650,00$$

$$V = 162.787,60 \text{ €}$$

Si precisa che il valore dell'abitazione e delle sue pertinenze è pari a 70.000,00 €, quello della particella 426 è pari a 92.650,00 euro.

**Calcolo del valore della quota pignorata, Vq in €:**

r, tasso legale (D.M. 12 dicembre 2012) ..... %..... 2,5

U, coefficiente usufrutto(età i), ..... - ..... 8

Vi, valore del compendio, ..... €..... 60,00

Q, quota pignorata di nuda proprietà ..... - ..... 0,5

$$Vq = Vi - (Vi \times r / 100 \times U) \times Q$$

$$Vq = 162.787,60 - (162.787,60 \times 2,5 / 100 \times 8) \times 0,5$$

$$Vq = 65.115,04 \text{ €}$$

**Prezzo da porre a base d'asta ..... € ..... 65.000,00**

Diconsi sessantacinque mila euro.

È possibile ipotizzare lo stralcio della quota pignorata dal compendio esaminato. Una delle ipotesi più idonee riguarda il frazionamento del mappale 426 in due porzioni, redatte in modo da ottenere una superficie di terreno (in parte agricolo e in parte edificabile) il cui valore sia pari a quello delle quota pignorata. Una approssimazione grafica è riportata in allegato 8. Lo stralcio presuppone un rilievo topografico e l'individuazione esatta della porzione edificabile.