

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Istruttore: Dott. AMENDUNI

Protocollo della causa: 126/21

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 08.06.2021, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dott. Amenduni, di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

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

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

E. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali 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;

L. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Trattasi di unità immobiliare costituita da un lotto di terreno sul quale sono collocati un fabbricato di tipo produttivo (capannone), un annesso agricolo ed un'abitazione in disuso da demolire.

CONTESTO URBANO

Il bene in questione è ubicato a San Giorgio delle Pertiche, comune di circa 10.000 abitanti dell'alta Padovana, sede di due importanti zone industriali. La più estesa, orientata verso i settori della metalmeccanica, del tessile e dell'alimentare è situata nella frazione di Arsego. La seconda si sviluppa nella parte nordest del comune, al confine con i comuni di Camposampiero e Borgoricco, ed è sede di un importante centro commerciale.

Il comune è posto tra Campodarsego, a sud, e Camposampiero, a nord, in corrispondenza dell'intersezione di due antiche strade dell'Agro Centuriato Patavino: il cardo (S.R. 307), denominata Via del Santo che collega Padova con Castelfranco Veneto, e il decumano via Desman (S.P. 33).

La località risulta mediamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti: sede comunale e biblioteca, scuola elementare e media, impianti sportivi, parco comunale, cinema/teatro, farmacia, ufficio postale.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è essenziale. I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono mediocri.

Il lotto si colloca lungo via Brenta, strada di attraversamento del territorio pianeggiante, prevalentemente a destinazione agricola, che si estende a sud ovest. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da unità residenziali indipendenti o bifamiliari



Via Brenta – 24 San Giorgio delle Pertiche (PD)-

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1

- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di San Giorgio delle Pertiche- Elaborati grafici, -
4. Atto di provenienza

Punto n. 2

- Sopralluoghi -

In data 20.09.2021 alle ore 9.30 e in data 20.10.2021 alle ore 10.30, lo scrivente si recava in Via Brenta, 24 a san Giorgio delle Pertiche per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dal Dott. Amenduni G. E.

Punto n. 3

- Descrizione dei beni pignorati -

ESTERNO: Il lotto ha una pianta rettangolare e si sviluppa in direzione est-ovest con accesso carrabile da via Brenta. Confina a nord con pioppeto, ad est con via Brenta, a sud con altro lotto residenziale e ad ovest con terreni agricoli.

Altre due particelle minori (mappali 585 e 586) risultano colpite da pignoramento: si tratta di due strette strisce di terreno corrispondenti a settori del fosso stradale, che decorre parallelamente a via Brenta, sul lato ovest, tra i lotti residenziali (quello in oggetto e il lotto confinante a sud) e la careggiata.

L'area risulta attualmente occupata da un edificio di tipo industriale, ad un piano, accostato, sul lato est, ad un'abitazione a due piani, entrambi non occupati e dismessi da tempo. Sul lato opposto, ad ovest, sono presenti due manufatti instabili in legno. Il resto dello spazio è costituito da una corsia di manovra in ghiaio e da superfici a prato o incolte. L'area esterna è recintata con rete metallica sul solo lato sud, sul confine a nord e ad est è presente una siepe e, ad ovest, un fosso agricolo.

INTERNI: Il capannone è rappresentato da due corpi di fabbrica adiacenti: il più esterno, lato ovest, ha dimensioni di altezza e superficie maggiori, mentre il settore centrale ha altezza di 2,90 mt.. Gli spazi interni sono costituiti, in entrambi i casi, da un unico ambiente, pavimentato in cemento, con caratteristiche di deposito/magazzino. Sono presenti anche un bagno, nel corpo minore, e una stufa economica nel deposito più grande. I due settori hanno un passaggio interno che risulta attualmente

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

murato e risultano accessibili esternamente dal solo lato sud, ove sono presenti due varchi di 4 mt. e 3 mt. di altezza, protetti da portoni in legno apribili a libro.

Sono stati realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato, solaio in lastre prefabbricate, murature in blocchi di cemento, rivestimenti interni ed esterni al grezzo, copertura piana con protezione in guaina. Finestrature a nastro, in parte apribili, su tutti i lati nel fabbricato più alto, sui soli lati nord e sud nella parte centrale, più bassa. Il capannone è dotato di alimentazione per acqua fredda e impianto elettrico con corpi illuminanti al neon. Non è stato possibile verificarne il funzionamento ma entrambi gli impianti possiedono dichiarazioni di conformità.

Infine sul lato ovest del capannone sono presenti due baraccamenti (pollaio) adiacenti, diroccati realizzati in legno e copertura con lastre di eternit.

N.B.: Oltre al fabbricato appena descritto, e ai baraccamenti in rovina sul lato ad ovest, sul lotto è presente un ulteriore corpo di fabbrica che dovrà essere abbattuto in quanto irregolare e sarà dunque escluso dalla presente valutazione: si tratta dell'abitazione posta ad est, in adiacenza con il corpo minore del capannone, al quale è anche collegata internamente al piano terra.

Si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra sono presenti: un portico, un garage, uno sgombero ed una cantina, tutti al grezzo. Il piano superiore, raggiungibile anche attraverso un corpo scale esterno, si compone di: poggiolo, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno.

L'appartamento appare abbandonato e mantenuto in pessime condizioni. Presenta un grado di finiture di bassa qualità e piuttosto datata: risulta finestrato su tutti i lati, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica, i parapetti dei poggioli sono in metallo. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie d'ottone. Il corridoio e il soggiorno sono stati pavimentati in marmo, le camere con parquet in legno, il cucinino e il bagno con piastrelle in ceramica; le pareti risultano scrostate con tracce di muffa, in cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. Sono assenti i radiatori e i sanitari. L'altezza dei locali è pari a 2,80 mt.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta, 24
fg. 10, mapp. **611**, cat. C/3, cl.1, 352 mq., p. T

deposito

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 10, mapp. **611**, ENTE URBANO, are 19 ca. 25

fg. 10, mapp. **585**, SEMINATIVO, are 01 ca. 40

fg. 10, mapp. **586**, SEMINATIVO, are 01 ca. 10

VARIAZIONI al N.C.E.U.: Il subalterno attuale deriva da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/12/2016 protocollo n. PD0201784 in atti dal 28/12/2016

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81242.1/2016), da VARIAZIONE del 22/07/2016 protocollo n. PD0120840 in atti dal 22/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 48392.1/2016) e da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 93/2015)

VARIAZIONI al N.C.T.: - il mapp. **611**, deriva dalla soppressione dei mappali **584** e **472** per Tipo mappale del 29/10/2004 protocollo n. PD0253589 in atti dal 29/10/2004 (n. 253589.2/2004) e FRAZIONAMENTO del 28/07/2003 protocollo n. 200088 in atti dal 28/07/2003 (n. 16940.1/2003)
- i mappali **585** e **586** derivano dalla soppressione dei mappali **334** e **471** per FRAZIONAMENTO del 28/07/2003 protocollo n. 200088 in atti dal 28/07/2003 (n. 16940.1/2003)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

CONFINI: Il lotto confina a nord e ad ovest con terreno agricolo, a est con via Brenta, a sud con lotto residenziale

CORRISPONDENZA CATASTALE: Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla descrizione planimetrica catastale. In sede di sopralluogo si è potuto verificare la presenza di un fabbricato, che risulta invece mancante nelle attuali planimetrie catastali dei fabbricati e anche nell'estratto di mappa dei terreni. Tale fabbricato corrisponde all'abitazione in disuso (destinata a demolizione) collocata in aderenza al capannone, sul fronte ad est. Le risultanze catastali risultano tuttavia corrette poiché illustrano, anticipando l'esito della futura e inevitabile demolizione, l'esatta distribuzione e consistenza dei beni

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento n. Rep. 1315 del 26/03/2020, dell'Avv.to [redacted] per [redacted] trascritto a Padova in data 14/04/2020 ai nn. 15324 Reg. Gen. e 9805 Reg. Part., risulta colpito il seguente soggetto:

per la quota di 1/4 di proprietà, sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta, 24
fg. 10, mapp. 611, cat. C/3, cl.1, 352 mq., p. T

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 10, mapp. 611, ENTE URBANO, are 19 ca. 25
fg. 10, mapp. 586, SEMINATIVO, are 01 ca. 10

deposito

per la quota di 1/1 di proprietà, sui beni immobili identificati al:

N.C.T.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta,
fg. 10, mapp. 585, SEMINATIVO, are 01 ca. 40

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali ma lo stato di fatto risulta difforme per la presenza della porzione residenziale da abbattere.

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili pignorati identificati al:

1. **Comune di San Giorgio delle Pertiche -Catasto dei Fabbricati-**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr. Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		10	611				C/3	1	352 mq.	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ²	654,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2019 protocollo n. PD0083916 in atti dal 01/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 74843.1/2019)
Indirizzo		VIA BRENTA n. 24 piano: T-1;										

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Comune di San Giorgio delle Pertiche -Catasto dei Terreni-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.) ha are ca	Deduz.	Reddito Euro Dominicale Agrario	
1	10	611			ENTE URBANO	19 25			Tipo mappale del 29/10/2004 protocollo n. PD0253589 in atti dal 29/10/2004 (n. 253589.2/2004)
2	10	586			SEMINATIVO 3	01 10	A3; B20	0,75 0,51	FRAZIONAMENTO del 28/07/2003 protocollo n. 200088 in atti dal 28/07/2003 (n. 16940.1/2003)
Notifica									

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato		Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
2	il		Proprietà per 1/2
3	na a C il		Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2006 Repertorio n.: 2780 Rogante: C. Sede: PADOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25627.1/2006)			

dal **02.08.2006** risultano in proprietà dei seguenti soggetti:

nata a C **Proprietà per 1/4**
in regime di separazione dei beni
o nato a **Proprietà per 1/4**
in regime di separazione dei beni
a nat. a C il **Proprietà per 1/2**

Ciò è avvenuto a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA autenticato in data 02.08.2006, Rep. n. 2.780 Rogante: di Padova, debitamente registrato, trascritto a Padova in data 04.08.2006 ai nn. 46099/25627, per mezzo del quale ha venduto la quota indivisa di 1/2 a favore dei signori e F, che acquistano la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari sopradescritte.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **09/10/2003** risultano in proprietà di:

nat a C **Proprietà per 1/2**
na **Proprietà per 1/2**

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI DIVISIONE a stralcio in data 9 ottobre 2003 Rep. n.131.736 Notaio di debitamente registrato, trascritto a Padova in data 16 ottobre 2003 ai nn. 44778/27844, per mezzo del quale ha ceduto la quota indivisa di 1/3 a favore delle particelle

le unità immobiliari in oggetto dal **16/11/1983** risultano in proprietà di:

na nat **Proprietà per 1/3**
na, a **Proprietà per 1/3**
na **Proprietà per 1/3**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Ciò è avvenuto a seguito di:

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte del *[nome]*, nat *[data]* il giorno *[giorno]* e deceduto *[data]* il *[giorno]*, giusta denuncia di successione registrata a Padova in data 16 maggio 1984 al n. 956 Vol. 20, trascritta a Padova in data 14 febbraio 1985 ai nn. 3450/2618, con accettazione di eredità con il beneficio dell'inventario trascritta in data 13 ottobre 1984 ai nn. 22602/16432, a favore *[nome]*

2. **Comune di San Giorgio delle Pertiche -Catasto dei Terreni-**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.) ha are ca	Deduz.	Reddito Euro Dominicale Agrario		
2	10	585			SEMINATIVO 3	01 40	A3; B20	0,95	0,65	FRAZIONAMENTO del 28/07/2003 protocollo n. 200088 in atti dal 28/07/2003 (n. 16940.1/2003)
Notifica										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<i>[nome]</i> Rosa na	ZCCSVR73M42B524R	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/2003 protocollo n. 306737 Trascrizione in atti dal 03/11/2003 Repertorio n.: 131736 Rogante: <i>[nome]</i> Sede: <i>[indirizzo]</i> Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n. 27844.1/2003)			

dal **09.10.2003** risultano in proprietà del seguente soggetto:

**Proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni**

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI DIVISIONE a stralcio in data 9 ottobre 2003 Rep. n.131.736 Notaio *[nome]*, debitamente registrato, trascritto a Padova in data 16 ottobre 2003 ai nn. 44778/27844, a favore *[nome]* per la piena proprietà della sopradescritta P.lla n. 585 dalle *[date]*

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal **16/11/1983** risultano in proprietà di:

**Proprietà per 1/3
Proprietà per 1/3
Proprietà per 1/3**

Ciò è avvenuto a seguito di:

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte del *[nome]*, nat *[data]* il giorno *[giorno]* e deceduto *[data]* il *[giorno]*, giusta denuncia di successione registrata a Padova in data 16 maggio 1984 al n. 956 Vol. 20, trascritta a Padova in data 14 febbraio 1985 ai nn. 3450/2618, con accettazione di eredità con il beneficio dell'inventario trascritta in data 13 ottobre 1984 ai nn. 22602/16432, a favore *[nome]*

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto gli interventi di rimozione fabbricato residenziale e bonifica amianto

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi su i beni pignorati sussistono le seguenti formalità:

-14/04/2021 Atto di Pignoramento Rep. 1315 derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Padova del 26/03/2020 trascritto a Padova in data 14/04/2021 ai nn. **15324/9805**

- a favore

- contro

- gravante la **quota di 1/4 di proprietà**, sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta, 24

fg. 10, mapp. 611, cat. C/3, cl.1, 352 mq., p. T

deposito

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 10, mapp. 611, ENTE URBANO, are 19 ca. 25

fg. 10, mapp. 586, SEMINATIVO, are 01 ca. 10

la **quota di 1/1 di proprietà**, sui beni immobili identificati al:

N.C.T.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta,

fg. 10, mapp. 585, SEMINATIVO, are 01 ca. 40

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione dei fabbricati, risulta:

16/07/1992 – Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità. Prot. n. 4846/86 n. 317, prodotta da [redacted] per **AMPLIAMENTO RESIDENZA, CAMBIO D'USO IN ARTIGIANALE LABORATORIO, MAGAZZINO E POLLAIO** di cui alla Domanda n. 4846/86 del 31/07/1986

04/12/1989 – Concessione edilizia in sanatoria. n. 317, rilasciata a [redacted] per **AMPLIAMENTO RESIDENZA, CAMBIO D'USO IN ARTIGIANALE LABORATORIO, MAGAZZINO E POLLAIO** di cui alla Domanda del 31/07/1986

23/05/1975 – Autorizzazione per costruzioni edilizie. n. 73/75 rilasciata a [redacted] per un **FABBRICATO AD USO CANTINA E RICOVERO ATTREZZI**

30/07/1970 – Certificato di Abitabilità. n. 73/75 rilasciato a [redacted] per **COSTRUZIONE DELLA CASA DI ABITAZIONE**

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

In mancanza di dati certi si stimano spese di gestione annue pari a € 500,00

Punto n. 4

- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità e alla disponibilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in due lotti:

lotto 1

quota di 1/4 di proprietà

N.C.E.U.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta, 24
fg. 10, mapp. 611, cat. C/3, cl.1, 352 mq., p. T deposito

A cui corrispondono al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 10, mapp. **611**, ENTE URBANO, are **19 ca. 25**
fg. 10, mapp. **586**, SEMINATIVO, are **01 ca. 10**

lotto 2

quota di 1/1 di proprietà

N.C.T.: Comune di **San Giorgio delle Pertiche**, via Brenta,
fg. 10, mapp. **585**, SEMINATIVO, are **01 ca. 40**

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute, è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Capannoni/deposti in San Giorgio delle Pertiche:

O.M.I.: oscillante tra 400 €/mq. e 530 €/mq. Si deduce un valore medio di 465 €/mq.

Borsino Imm.: oscillante tra 237 €/mq. e 446 €/mq. Si deduce un valore medio di 341 €/mq.

Offerte imm.: oscillante tra 520 €/mq. e 560 €/mq. Si deduce un valore medio di 540 €/mq.

Calcolando la media tra i valori intermedi si ottiene: $(465+341+540) / 3 = 448,66€/mq.$

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 450/mq.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Per quanto riguarda il **lotto 2** costituito da una striscia di terreno non edificabile, con coltura a seminativo, il riferimento è ai valori agricoli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio come segue: REGIONE AGRARIA N°3
-PIANURA PADOVANA NORD/ORIENTALE-SEMINATIVO- 61.000 €/ha
Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di 6,00 €/mq.

lotto 1 **quota di 1/4 di proprietà**

SUPERFICIE COMMERCIALE compresa muratura di pertinenza

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. TERRA				
AREA CORTILE	1.740,00	---	0,02	34,80
DEPOSITO A	184,00	4,60	1,00	184,00
DEPOSITO B	95,00	2,90	1,00	95,00
MURATURA DI PERTINENZA	14,00	---	1,00	14,00
TOT. SUP. COMMERCIALE				327,80

Valore commerciale: mq. 327,80 X 450 €/mq.= € 147.510,00

Detratti i costi per rimozione abitazione e amianto pari a: € 6.000,00

TOT. € 141.510,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 141.510,00 X 0,85 = € 120.283,50

arrotondato a: € 120.000,00

Valore della quota pignorata (1/4 di proprietà) 120.000,00/4 = € 30.000,00 (trentamila,00)

lotto 2 **1/1 di proprietà**

Valore commerciale: mq. 140 X 6,00 €/mq.= € 840,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 840,00 X 0,85 = € 714,00

arrotondato a: € 700,00

Valore della quota pignorata (1/1 di proprietà) = € 700,00 (settecento,00)

Con riferimento alle vendite giudiziali già concluse, desunte da informazioni fornite da Astalegale, si rilevano nove immobili nel territorio di San Giorgio delle Pertiche con caratteristiche similari all'unità corrispondente al lotto 1:

Via TRIESTE, 5 - CAPANNONE ARTIGIANALE: di mt.16,00 per mt.17,00 in pianta, con altezza media interna mt.6,60 e mq 272 ca. più cortile di mq 1243,00 ca. FABBRICATO

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

RESIDENZIALE diviso in due unità residenziali collegate internamente, con ingressi indipendenti, uno al piano terra (sub. 9) e uno al piano primo (sub.10) di mq comm. 257,74 ca. più cortile di mq 668,02 ca.

Valutato 419.000,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **150.000,00 euro**

Via ROMA 221 - CAPANNONE composto da porzione realizzata di c.a mq 1.060 e porzione in fase di costruzione di c.a mq 1.680 nonché piazzale ad uso esclusivo di c.a mq 2.300. Catalogato come attività produttiva in zona impropria in quanto ricade in zona agricola. Sussistono irregolarità edilizie. Occupato da esecutato.

Valutato 528.000,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **140.000,00 euro**

Via FORNACE II STRADA - CAPANNONE a destinazione produttiva e magazzino a unico piano terra, senza corpo uffici. Immobile comunicante, tramite tettoia, con le altre due unità con area scoperta esclusiva. In corso di liberazione.

Valutato 1.132.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **910.000,00 euro**

LOCALITA' ARSEGO, VIA PAOLETTI, 8- CAPANNONE adibito al commercio di frutta e verdura disposto al piano terra di mq. 365 con area coperta e scoperta di pertinenza di mq. 1.020 e annesso terreno di catastali mq. 3.290, nonché quota indivisa di 1/2 dell'area adibita a strada di accesso. Libero.

Valutato 123.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **67.500,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione si riducono rispetto ai valori di stima, di una percentuale che varia dal 20% al 75% circa, indipendentemente dalle superfici commerciali

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore a base d'asta del lotto 1 possa essere il seguente:

<u>Valore a base d'asta:</u>	€ 120.000,00 (centoventimila,00))
<u>Probabile valore di aggiudicazione:</u>	€ 70.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONA C1 - NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO EXTRAURBANO" (art. 72 delle N.T.A.)

I terreni sono sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004

Art. 72 – Zone "C1.1" nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" classificandoli come ZTO C1.1.

2. Destinazioni d'uso: quelle indicate all'art. 69 per le zone a prevalente destinazione residenziale, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo e con le seguenti limitazioni:

a) Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro della zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc 1001 di volume;

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

- b) Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell'inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche;
- c) Sono escluse le stalle e gli allevamenti zootecnici;
- d) Sono sempre escluse le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche prevalentemente residenziali della zona o non coerenti con il contesto.

3. Modalità d'intervento: gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati negli elaborati del PI ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001 o previa approvazione di un PUA come previsto all'art. 7 comma 2.

4. Interventi ammessi sull'edificato esistente:

a) sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento del numero delle unità immobiliari;

b) In caso di demolizione e ricostruzione o di conversione d'uso verso destinazioni residenziali di edifici la cui destinazione originaria non sia residenziale, il volume da riconvertire non può essere superiore al Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) determinato come indicato al comma 6 dell'art. 104. Nelle zone C1.1 il volume totale negli interventi di riconversione non può comunque superare mc 1.200, all'interno del quale possono essere realizzati fino ad un massimo di 4 alloggi;

c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da da 53 a 66 in rapporto alla categoria di valore di appartenenza.

5. Interventi puntuali di nuova edificazione: il PI individua nelle zone C1.1 i "lotti liberi" confermati del previgente PRG e i nuovi "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva di mc 600 salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

a) è consentita la costruzione di un numero massimo di due nuovi alloggi, fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nel Repertorio normativo;

b) i terreni che costituiscono il "lotto libero" risultino in proprietà dei richiedenti o di loro parenti fino al terzo grado, da data antecedente l'approvazione del documento preliminare che dà avvio ai lavori di redazione del PI (07/03/2018). La prescrizione è soddisfatta anche quando la proprietà è rappresentata da società di persone in cui un socio presenta il medesimo grado di parentela con i richiedenti;

c) oltre alla condizione di cui alla precedente lett. b), per i lotti liberi di testa, è prescritto che i terreni che costituiscono il "lotto libero", alla data di adozione della variante generale al PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;

d) nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sul "lotto libero" entro 5 anni dall'approvazione della variante generale al piano degli Interventi, o comunque della variante che ha previsto il lotto libero, la validità della previsione urbanistica decade;

e) al momento del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione il titolare dovrà impegnarsi:

- ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
- ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica qualora se ne ravvisasse la carenza;
- nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano direttamente eseguibili, alla loro monetizzazione;
- ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

- al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
- ad istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione (comprensiva delle unità immobiliari residenziali in essa previste) nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che il Comune potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata. Lo schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale, così come i termini delle azioni risarcitorie, consistenti in un contributo sottoforma di versamento finanziario, commisurato al plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il Piano degli Interventi.

f) L'elenco dei lotti liberi previsti è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.

6. Parametri edilizi: sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati:

a) quelli indicati nel Repertorio Normativo o delle eventuali diverse indicazioni maggiormente restrittive contenute negli elaborati grafici che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo;

b) quando previsto nel RN, è ammessa l'edificazione di crediti edilizi che devono essere generati esclusivamente da interventi di riqualificazione in zona agricola o in nuclei residenziali in territorio extraurbano, in ogni caso con il limite per singolo intervento di mc 1.200 in aggiunta alle capacità edificatorie proprie del lotto;

c) nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nei casi di atterraggio di crediti edilizi l'indice di edificabilità fondiario non può comunque superare 1,2 mc/mq.

7. Caratteri tipologici: dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare le tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici previste per la zona agricola di cui all'art. 118.

8. Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi: tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte indicati negli elaborati grafici del PI e sono da valutare caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:

a) individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari ciclo turistici;

b) mantenimento o ripristino di siepi e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;

c) definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;

d) riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;

e) realizzazione di spazi a parcheggio privati di uso pubblico esterni alla recinzione del lotto attrezzati come fasce a verde lungo strada per una superficie di 7,5 mq per abitante teorico con un minimo di 1 posto auto per ogni alloggio. Gli stalli devono essere ricavati in modo tale che lo spazio di manovra non invada la strada in modo pericoloso; a tal fine gli stalli dovranno

essere ricavati in una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m con sviluppo parallelo alla strada stessa;

f) individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;

g) esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9. Recinzioni: la costruzione di recinzioni in zona C1.1 è ammessa nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 120 per le recinzioni in territorio agricolo ed ai margini delle zone agricole.

10. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 130. **11. Fase transitoria:** per i "lotti liberi" del previgente PRG confermati dal PI e specificatamente identificati negli elaborati grafici, i requisiti sulla proprietà di cui al comma 5 lett. b), le prescrizioni sulla decadenza di cui al comma 5 lett. d) e il divieto di alienazione di cui al comma 5 lett. e) punto vi) non sono applicabili qualora gli atti abilitativi all'esecuzione del nuovo edificio siano rilasciati entro anni 5 anni dalla data di entrata in vigore della variante generale al PI.

Punto n. 6

- Allegati; -

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica. Si allegano altresì le visure catastali

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Giovanni Amenduni

Padova, 16 dicembre 2021

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Caputo