

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Esecutore: Dott.^{ssa} C. Zambotto

Esecuzione immobiliare promossa da

contro

n° 499/10 e 494/10 unite a 155/09, 244/09 e 275/08

Il giorno 10 novembre 2010 il G.E., Dott.ssa C. Zambotto ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura riunita ai Sigg. [REDACTED]

Facendo riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. redatta dal Notaio Fassanelli di Padova in data 8 luglio 2011, i beni oggetto della presente procedura riunita si possono suddividere in gruppi contraddistinti dalle seguenti lettere A, B, C, D, E, F, G e H.

Per comodità e migliore comprensione ho redatto una tabella sinottica (in allegato) che mette in evidenza tutti i beni oggetto della procedura riunita, le attuali intestazioni catastali e le relative quote, le effettive attuali proprietà derivanti dai titoli di provenienza e le relative quote, infine le quote di pignoramento distinte per procedura e soggetto esecutato.

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di seguito attualmente descritti e intestati catastalmente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova nel seguente modo:

Beni di cui alla lettera A)

Catasto Urbano – **Comune di Padova**- Sezione F- Foglio 5 mappale:

438 sub 3, via S. Fermo 11, piano 1, Z.C. 1, Cat. A/10, Classe 3, Vani 4,5 – R.C. 2.661,04

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Usufrutto 1/3
- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1

Beni di cui alla lettera B)

Catasto Urbano – **Comune di Padova** - Sezione F- Foglio 5 mappale:

438 sub 6, via S. Fermo 13, piano S1-T-4, Z.C. 1, Cat. C/1, Classe 14, mq 66 – R.C. 4.322,12

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 10/60
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 10/60
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 10/60

Beni di cui alla lettera C)

Catasto Urbano – **Comune di Padova** Sezione G- Foglio 1 mappale:

64 sub 1, via J. Facciolati 37, piano T-1-2, Z.C. 2, Cat. D/8, – R.C. 18.334,22

64 sub 2, via J. Facciolati 37, piano 3, Z.C. 2, Cat. D/7, – R.C. 1.060,00

Catasto Terreni – **Comune di Padova** Foglio 141 particella 221 ENTE URBANO 6.680 mq

Gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 1/2

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 1/2

Beni di cui alla lettera F)

Catasto Terreni – Comune di Padova Foglio **178** particella **380** Orto, Classe 4 20.275 mq,

R.D. 114,53, R.A. 73,30

Catasto Terreni – Comune di Padova Foglio **178** particella **381** Orto, Classe 4 20.275 mq,

R.D. 114,53, R.A. 73,30

Gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 12/24

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 3/24

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 3/24

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 6/24

Beni di cui alla lettera G)

Catasto Terreni – Comune di Legnaro Foglio **4** particella **192** Sem. Arb. , Classe 2, 20 mq,

R.D. 0,16, R.A. 0,10

Catasto Terreni – Comune di Legnaro Foglio **4** particella **194** Seminativo, Classe 1, 1.750

mq, R.D. 17,08, R.A. 9,49

Catasto Terreni – Comune di Legnaro Foglio **4** particella **198** Seminativo, Classe 1, 400 mq,

R.D. 3,90, R.A. 2,17

Gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di:

- [REDACTED]

Proprietà 1/1

Beni di cui alla lettera H)

Catasto Terreni – Comune di Pieve di Sacco Foglio 22 particelle:

29 Seminativo, Classe 3, 28.803 mq, R.D. 175,79, R.A. 133,88

30 Pasc. Cespu., Classe U, 556 mq, R.D. 0,70, R.A. 0,43

190 Fu d'Accert., 121 mq, R.D. 0, R.A. 0

230 Seminativo, Classe 1, 27.077 mq, R.D. 233,64, R.A. 146,83

Gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di:

- [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1/3

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2

PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei diversi beni derivano, come certificato dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c., in seguito ad eredità, divisioni e successioni e altri diversi atti, tutti in detta certificazione esplicitati che per brevità si richiamano ma non si riportano per esteso.

ATTUALE PROPRIETA' E QUOTE

Alla data dell'8 luglio 2011 i beni oggetto di esecuzione risultano, allo stato degli atti, essere di proprietà dei signori:

Beni di cui alla lettera A)

- [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED] **Nuda propr. 1/2 soggetto non eseguito**

• [REDACTED]

[REDACTED] **Nuda propr. 1/2 soggetto non eseguito**

Riassumendo, nella presente perizia il sottoscritto CTU Arch. Luca Baldan, procederà a quanto richiesto nel quesito posto dal Giudice solo per i beni di cui alla lettera A), C), D), E) ed F); per i beni di cui alla lettera B) si veda la mia perizia già depositata in data 11.03.2009 e successiva integrazione in data 01.04.2010 con procedura di esecuzione immobiliare n° 275/08; per i beni di cui alle lettere G) ed H) il pignoramento è successivo al trasferimento di proprietà ai terzi e quindi ritengo di escludere detti beni dalla presente procedura, salvo diverse indicazioni del G.E..

BENI DI CUI ALLA LETTERA A) Padova via S. Fermo 11

La zona all'interno della quale ricade il bene oggetto di perizia è di tipo centrale, ed è dotata di tutti i servizi e collegamenti tramite i mezzi pubblici con le altre zone del centro cittadino e la periferia dotata di una buona rete stradale e di facile collegamento con essa.

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da porzioni di edificio disposto su 4 piani fuori terra e uno interrato posto ad angolo tra via S. Fermo e via C. Davila.

Al piano primo (116,00 mq), un ufficio-laboratorio, composto da tre stanze e un wc con antibagno. Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono quelle dell'epoca dell'intervento di restauro complessivo dell'immobile e di normale qualità; le finiture interne ed esterne sono nella norma e consone alle soluzioni progettuali ed estetiche realizzate. Le condizioni manutentive attuali si possono dire **buone**.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Padova l'immobile

risulta realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- permesso di costruzione reg. n° 963, prot. 23436 del 1961 rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di restauro completo del fabbricato in via Davila angolo via S.

Fermo (ex Albergo Paradiso);

Il Comune di Padova è dotato di P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta

Regionale Veneto n° 3239 del 17.10.2006, la successiva DGR n° 03.07.2007

(variante al PRG per la ridefinizione di sistema dei servizi e delle norme) e la

recente DGR n.° 1822 del 01.07.2008. L'immobile oggetto della presente perizia

ricade in *zona del Centro Storico* dove valgono le norme di cui all'art. 9 delle N.T.A.

(e tutta la parte III delle stesse Norme Tecniche), e del vigente regolamento edilizio

e di quanto in essi richiamato. In particolare per l'edificio in questione sono possibili

gli interventi sino al grado di classe E – *Ristrutturazione edilizia*, mentre per le

destinazioni d'uso possibili è consentita quella: *residenziale, commerciale,*

direzionale, turistica e artigianale, ai sensi dell'art. 43 delle NTA. La stima dei beni

immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni

da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di

vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi

ad un valore unitario di **4.150 €/mq**, i valori sono, quindi i seguenti:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
Piano Primo (ufficio)	116,00	100	116,00	4.150	481.400
TOTALE (arrotondato)			116,00		480.000

Attualmente l'immobile, risulta utilizzato da una attività di parrucchiere, ma che

dovrebbe a breve essere liberato.

BENI DI CUI ALLA LETTERA C) Padova via J. Facciolati 37 (serre)

L'area di cui trattasi è un compendio immobiliare delle dimensioni di circa 6.680 mq, lungo via Facciolati, a breve distanza dalle mura cittadine della città di Padova, detta area veniva utilizzata, in passato, per l'attività florovivaistica della famiglia ████████ con la presenza di estese serre e un fabbricato (posto a nord) a destinazione artigianale.

Dal 2003 detta area è stata interessata da lavori di ristrutturazione e ampliamento con la nuova costruzione di un edificio artigianale (lungo via Facciolati) con destinazione florovivaistica. La superficie lorda di pavimento esistente era di 2.698,15 mq, il nuovo fabbricato in corso di costruzione ha una dimensione lorda di 492,48 mq (< al 20 % di ampliamento) e per effetto del previsto riordino delle nuove serre la nuova superficie complessiva di progetto sarà di 2.550,92 mq. Il progetto prevede la realizzazione di un volume con struttura portante in ferro e vetro, con pilastri e travi in poutrelle di acciaio, solaio di copertura in lamiera grecata e la sistemazione di un'area esterna come giardino all'aperto per il collocamento e l'esposizione delle piante in vaso. Tutte le strutture vengono protette e mascherate da un frangisole in lamiera zincata e verniciate. I lavori finora eseguiti riguardano tutte le opere di fondazione e di strutture in calcestruzzo in elevazione, murature di tamponamento in laterizio, struttura metallica di copertura e parte della struttura frangisole di mascheratura, il tutto è evidenziato dalla documentazione fotografica allegata. Attualmente i lavori risultano sospesi.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Padova gli immobile risultano realizzati con i seguenti atti abilitativi:

- condono edilizio n. 8835/16195/86 rilasciato in data 02.01.1990
- permesso di costruire n° 705/93/5 – (6082/03) rilasciato in data 19.11.2003 per la

realizzazione di un edificio artigianale in ampliamento;

- permesso di costruire (variante in corso d'opera) n° 705/93/6 – (pratica n. 2838/2006) rilasciato in data 27.09.2006 per modifiche interne, esterne e di sagoma con riduzione dell'altezza dell'edificio, mascheratura dell'immobile e di area scoperta con elementi frangisole. Riordino delle serre esistenti;
- permesso di costruire n° 705/93/7 – (pratica n. 6339/2006) rilasciato in data 17.04.2007, per la costruzione di un edificio ad uso artigianale (rinnovo del precedente p.c. n. 705/93/6 scaduto per decorrenza del termine triennale);

Il Comune di Padova è dotato di P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n° 3239 del 17.10.2006, la successiva DGR n° 03.07.2007 (variante al PRG per la ridefinizione di sistema dei servizi e delle norme) e la recente DGR n° 1822 del 01.07.2008.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in ***zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto*** dove valgono le norme di cui all'art. 23 delle N.T.A. (e tutta la parte III delle stesse Norme Tecniche), e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato. In particolare per l'area in questione, per gli edifici con utilizzazione industriale ed artigianale, in attività alla data del 29 maggio 1983, valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma dell'art. 37 delle NTA che prevede (anche per le attività florovivaistiche) la possibilità di ristrutturazione edilizia, di ampliamento della superficie lorda di pavimento fino alla concorrenza, anche in più soluzioni, di una superficie non superiore al 20%, fatte salve, in ogni caso, le aree per la sosta degli autoveicolo, in aggiunta a quelle preesistenti, di superficie complessiva non inferiore a mq 1 ogni mc 20 di ampliamento e di adeguamento tecnologico.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato

confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura

simili.

Si ritiene di dover considerare complessivamente il valore, allo stato attuale, del compendio immobiliare come sommatoria del valore del terreno con quello dei fabbricati esistenti e di progetto.

Ritengo che il valore del terreno, data la normativa impressa dal PRG sulla specifica area, sia espressione della potenzialità edificatoria espressa in questo caso dalla superficie lorda approvata con l'ultima permesso di costruire n° 705/93/7 – (pratica n. 6339/2006) rilasciato in data 17.04.2007, (rinnovo del precedente) anche se una trasformazione urbanistica generale dell'area con cambio di destinazione d'uso richieda la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) e pertanto implichi un accordo con l'amministrazione comunale.

Si considera il volume esistente come risultato della superficie lorda di progetto prevista per un'altezza lorda virtuale di 3 metri:

$2.550,92 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 7.652,76 \text{ mc}$; considerando un valore unitario di un'area centrale che necessita di normali opere di urbanizzazione al fine di renderla nuovamente edificabile anche con destinazioni residenziali, di 350 €/mc il valore dell'area sarà: $7.652,76 \text{ mc} \times 350 \text{ €/mc} = \text{€ } 2.700.000$ (arrotondato).

Dato il grado di vetustà e l'ubicazione degli immobili esistenti e lo stato di avanzamento dei lavori e di realizzazione del progetto si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **620 €/mq**, per il fabbricato esistente (fabbricato A) mentre per il fabbricato in corso di costruzione (fabbricato B) ad un valore unitario di **540 €/mq**, valori sono, quindi i seguenti:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
Fabbricato A (esistente)	659,85	100	659,85	620	409.107
Fabbricato B (in costruz.)	492,48	100	492,48	540	265.939
TOTALE (arrotondato)			1.152,33		675.046

Come detto il progetto approvato in corso di realizzazione prevede, inoltre, la costruzione di 1.398,59 mq di superficie a serre (totale superficie complessiva di progetto 2.550,92 mq), che non risultano ad oggi ancora iniziate.

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare ad oggi è di:

€ 2.700.000 + € 675.000 = € 3.375.000

Sul lastrico solare del fabbricato A a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 4570/99 in data 05.11.1999 è stata installata una infrastruttura per stazione radiobase da parte della ALCATEL Italia S.p.A. e ha stipulato un contratto di locazione nell'ottobre 1999 registrato all'Uff. di Registro di Prato al n° 7168, successivamente volturato a Wind Telecomunicazione S.p.A. in data 01.12.2000 .

BENI DI CUI ALLA LETTERA D) Padova via J. Facciolati 37 (edificio residenziale)

Si tratta del fabbricato utilizzato come residenza della limitrofa attività florovivaistica.

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un fabbricato residenziale di tipologia tipica di villino novecentesco, che si sviluppa su tre piani: terreno, primo e secondo

Al piano terreno il garage, lavanderia e alcuni locali di sgombero e deposito per un totale di 175 mq , al piano primo: ingresso, cucina, pranzo e soggiorno per un

totale di 158 mq, all'esterno un terrazzo scoperto di circa 15 mq, al secondo piano

4 stanze da letto di cui 2 matrimoniali, il bagno e il wc per un totale di 145 mq e

un terrazzo di fronte alla camera principale di 17,16 mq. Complessivamente il

fabbricato ha una consistenza di 478 mq e 32 mq di terrazzi scoperti.

Completa la dotazione immobiliare un ambito di scoperto esclusivo a giardino che data la commistione funzionale con l'attività florovivaistica, nell'ambito dello sviluppo progettuale approvato per quest'ultima, nella limitrofa area, andrebbe divisa nettamente, anche come proposto nello stesso progetto (tav 1).

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono quelli originali e di discreta qualità; le finiture interne ed esterne sono nella norma, per questo tipo d'intervento e consone alle soluzioni progettuali ed estetiche realizzate. Le condizioni manutentive attuali, si possono dire *discrete*.

Gli immobili sono attualmente occupati dal proprietario [REDACTED].

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Padova gli immobili, risultano realizzati con i seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85) n° 8835 prot. n. 16195 del 02.01.1990 a nome di [REDACTED] per lavori di suddivisione interna e modifiche forometriche;

Il Comune di Padova è dotato di P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n° 3239 del 17.10.2006, la successiva DGR n° 03.07.2007 (variante al PRG per la ridefinizione dl sistema dei servizi e delle norme) e la recente DGR n.° 1822 del 01.07.2008. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in *zona residenziale di completamento 4* dove valgono le norme di cui all'art. 15 delle N.T.A. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di *2.500 €/mq*, i valori sono, quindi quelli indicati nella tabella che segue.

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
Residenza P.T	175,00	60	105,00	2.200	231.000
Residenza P1 e 2	303,00	100	303,00	2.200	666.600
Terrazzi	32,00	30	9,65	2.200	21.230
TOTALE (arrotondato)			417,65		920.000

BENI DI CUI ALLA LETTERA E) Padova via G. Barbieri 1 (edificio residenziale)

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono situati in un contesto residenziale consolidato del Comune di Padova, dove sono presenti tutti i servizi necessari.

Gli immobili di cui trattasi sono rappresentati da un appartamento e garage inseriti in un piccolo contesto condominiale con uno scoperto comune di pertinenza.

Il garage è posto al piano terreno e ha una dimensione commerciale di 44,50 mq.

L'appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, tre camere da letto di cui 2 matrimoniali, due terrazzini dei locali cucina e soggiorno, ha una dimensione complessiva di circa 110 mq di superficie commerciale e circa 11 mq di poggioni.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono quelli originali di normale qualità; le finiture interne ed esterne sono nella norma, per questo tipo d'intervento e consone alle soluzioni progettuali ed estetiche realizzate. Le condizioni manutentive attuali, si possono dire *sufficienti*.

Gli immobili sono attualmente occupati dagli eredi del Sig. ██████████ in base ad un contratto di affitto registrato presso l'ufficio del registro di Padova in data 21.02.1983.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di Padova gli immobili,

risultano realizzati con i seguenti atti abilitativi:

- Licenza edilizia reg. 626, prot. 33284 del 01.09.1967 a nome di ██████████
 ██████████ per la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria reg. n. 0029959, prot. n. 16195 del 31.10.1989 per
 lievi modifiche forometriche e di ripartizione interna eseguite in sede di costruzione del
 fabbricato.

Il Comune di Padova è dotato di P.R.G. vigente approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n° 3239 del 17.10.2006, la successiva DGR n° 03.07.2007 (variante al PRG per la ridefinizione di sistema dei servizi e delle norme) e la recente DGR n.° 1822 del 01.07.2008. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in **zona residenziale di completamento 4** dove valgono le norme di cui all'art. 15 delle N.T.A. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **1.250 €/mq**,

i valori sono, quindi quelli indicati nella tabella che segue.

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
Garage P.T	44,50	50	22,25	1.250	27.800
Residenza P1	110,00	100	110,00	1.250	137.500
Terrazzi	11,00	30	3,30	1.250	4.125
TOTALE (arrotondato)			135,55		170.000

BENI DI CUI ALLA LETTERA F) Padova angolo via Romana Aponense - via

Latisana (terreni agricoli)

Si tratta di un terreno agricolo composto da due mappali (foglio 178 mappali 380 e 382) della consistenza complessiva di 40.550 mq. L'accesso al terreno avviene tramite le limitrofe strade pubbliche, via Romana Aponense (a nord) e Via Latisana (ad est). Il terreno è gravato dal passaggio aereo di un elettrodotto di primaria importanza che genera delle aree di rispetto. Il P.R.G. comunale destina l'area in parte a Zona Agricola E- Sottozona E2, parte Sede stradale e dove valgono le norme di cui all'art. 35 delle N.T.A. e del vigente regolamento edilizio e di quanto in essi richiamato.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche simili. Data le caratteristiche, l'ubicazione degli immobili, la sua accessibilità dalla pubblica via, si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **7,5 €/mq**; pertanto:

- area agricola 40.550 mq x 7,5 €/mq = € **304.000** (arrotondato)

Circa le verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, rimando per complessità e completezza di trattazione a quanto certificato dal Notaio Fassanelli di Padova ai sensi dell'art. 567 c.p.c. relative alle formalità a tutto il **07.07.2011.**

Il C.T.U.

Padova, 14.10.2011

Arch. Luca Baldan