

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/17

* * * * *

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 24.01.2017 rep. n. 432/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 23.02.2017 ai nn. 7175/4660.

COSTITUZIONE COME TERZO AVENTE DIRITTO SULL'IMMOBILE E DEL

CREDITORE AVENTE DIRITTO:

-

-

entrambi rappresentati e difesi dagli avv.ti



**COSTITUZIONE CREDITORE AVENTE UN DIRITTO DI PRELAZIONE
RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI EX ART. 498 c.p.c.:**

Sommario

1. INCARICO - QUESITO.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI SVOLTE PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE	3
3. RISULTANZE DAGLI ACCERTAMENTI IN LOCO.....	4
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERMUTA CON IL COMUNE DI CARTURA	5
5. NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO	6
6. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA.....	7
7. ELENCO ALLEGATI	11

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, già esperto nominato all'interno della presente procedura per la stima dei beni pignorati, in occasione dell'udienza del 16.09.2020, veniva incaricato di:

- ***“determinare i costi di urbanizzazione a carico della società in bonis, di concerto con l'amministrazione comunale di Cartura”***;

lo scrivente inoltre era stato incaricato di:

- **individuare catastalmente l'unità immobiliare oggetto di atto di permuta a**



favore del Comune di Cartura;

- aggiornare la stima del lotto.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI SVOLTE PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha contattato il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cartura, col quale ha concordato un sopralluogo congiunto finalizzato ad individuare e quantificare (per quanto possibile), le opere realizzate completamente o parzialmente.

A supporto, per le verifiche del caso, si è utilizzato il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (elaborato **g**), allegato al Piano di Recupero denominato "Piazza De Gasperi", approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 15.05.2008.

All'interno di tale documento, le lavorazioni relative alle opere di urbanizzazione sono suddivise in 30 punti, pari ad un importo complessivo delle opere previste di € 138.469,70.

Tali attività provvedono sinteticamente alla realizzazione delle seguenti opere:

1. verde pubblico;
2. parcheggi ad uso pubblico;
3. accesso ciclopedonale da via Roma;
4. marciapiedi;
5. fognature;
6. rete di approvvigionamento idrico;
7. rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato;
8. cunicoli telefonici;



9. impianto di illuminazione pubblica;
10. asfaltature;
11. segnaletica stradale;
12. alberature.

Lo scrivente architetto assieme al tecnico comunale hanno provveduto quindi ad effettuare un sopralluogo, le cui risultanze sono state appuntate nel computo metrico estimativo.

Si sono quindi suddivise le lavorazioni presenti nel suddetto computo in tre parti, ciascuna evidenziata con un diverso colore (vedi computo metrico: all. n. 1):

- in giallo: le opere realizzate completamente;
- in arancione: le opere realizzate parzialmente;
- in verde: le opere completamente da realizzare.

SI EVIDENZIA, che per quanto riguarda le opere parzialmente realizzate, ma non ultimate, tenendo conto:

- che alcune di esse sono interrate e di conseguenza non è possibile verificare con certezza la quantità effettivamente realizzata rispetto alla voce di computo;
- che alcune sono in fase iniziale, altre in fase di ultimazione, ma la quantificazione dello stadio effettivo in cui si trovano non è di facile comprensione;

di comune accordo col tecnico del Comune si è deciso di considerarle tutte ultimate al 50%.

3. RISULTANZE DAGLI ACCERTAMENTI IN LOCO

Come innanzi anticipato, a seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che risultano:

- realizzate completamente le voci nn. 1, 2 e 30 del computo metrico estimativo, per



- un importo di lavori completamente effettuati pari ad **€ 16.575,00** di capitolato;
- realizzate parzialmente le voci nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 26 del computo metrico estimativo, per un importo di lavori effettuati (considerandoli come innanzi descritto tutti allo stato di avanzamento del 50%), pari ad **€ 22.188,25** di capitolato;
 - da realizzate completamente le voci nn. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28 e 29 del computo metrico estimativo, per un importo di lavori effettuati (considerandoli tutti al 50%), pari ad **€ 77.518,20** di capitolato.

Pertanto, allo stato attuale, rispetto alle indicazioni del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, risultano realizzate opere per complessivi **€ 38.763,25**, sono invece ancora da realizzare a carico della società in bonis opere per complessivi **€ 99.706,45**.

SI EVIDENZIA infine, che a seguito del perdurante stato di abbandono del sito, quanto in essere sta inesorabilmente degradando, pertanto non si può escludere che alla ripresa dei lavori, si renda necessaria la sistemazione e talvolta la sostituzione di alcune porzioni già realizzate.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERMUTA CON IL COMUNE DI CARTURA

Essendo l'intero fabbricato ancora in corso di costruzione, lo scrivente architetto si è limitato ad individuare l'unità immobiliare solamente all'interno dell'elaborato planimetrico. È stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, settore Territorio, il "modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana" (cfr. all. n. 3), all'interno del quale è stata frazionata una porzione dell'unità immobiliare in corso di



costruzione identificata con il sub. 8, generando le tre nuove unità immobiliari in corso di costruzione:

- sub. 12 corrispondente alla restante parte del sub. 8, non oggetto di specifica identificazione;
- sub. 13 corrispondente all'unità immobiliare oggetto di permuta con il Comune di Cartura;
- sub. 14 corrispondente all'unità immobiliare promessa al Comune di Cartura all'interno della Convenzione urbanistica.

5. NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

A seguito del suddetto frazionamento, ovviamente sono variate le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato, con l'esclusione pertanto dell'unità oggetto di permuta con il Comune, essendo l'unica da considerarsi non gravata dall'ipoteca volontaria del 23.12.2009 e quindi non pignorata.

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Cartura, Fg. 10:

Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
985	1	P.zza A. De Gasperi	T	B.C.N.C.	Cortile	comune a	tutti i sub.
985	2	P.zza A. De Gasperi	T	B.C.N.C.	Portico	comune a	tutti i sub.
985	3	P.zza A. De Gasperi	S1-T	B.C.N.C.	Rampa,	locale idrico	area manovra
985	4	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	B.C.N.C.	Vano scala	comune ai	sub. 7-9-11
985	5	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	B.C.N.C.	Vano scala	comune al	sub. 10
985	6	P.zza A. De Gasperi	S1	cat. F/3	-	-	-
985	7	P.zza A. De Gasperi	S1	cat. F/3	-	-	-
985	9	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	cat. F/3	-	-	-



985	10	P.zza A. De Gasperi	S1-T-1-2-3	cat. F/3	-	-	-
985	11	P.zza A. De Gasperi	1	cat. F/3	-	-	-
985	12	P.zza A. De Gasperi	T-1	cat. F/3	-	-	-
985	14	P.zza A. De Gasperi	T-1	cat. F/3	-	-	-

(cfr. nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 3).

appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Cartura (PD), Fg. 10, mapp. 985 di are 24.03, Ente Urbano.

6. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

A seguito delle risultanze degli ulteriori accertamenti e variazioni della consistenza del compendio immobiliare pignorato, si rende necessario aggiornare la stima del lotto. La stima considera l'intero compendio pignorato, comprese le unità immobiliari oggetto di preliminare di compravendita del sig. e dei fratelli , tuttavia:

- gli spazi a destinazione biblioteca (attuale sub. 14) non saranno valutati, poichè sulla base degli impegni presenti nella convenzione urbanistica (ad oggi ancora valida), dovranno essere realizzati e ceduti poi gratuitamente al Comune di Cartura (si rammenta che la società fallita in cambio ha ricevuto un volume urbanistico di mc. 917 che ha utilizzato per il progetto);
- l'area ad uso autorimessa della superficie totale netta di m² 85 circa promessa al Comune di Cartura, era a scomputo di oneri concessori pari ad € 25.000,00, che pertanto saranno dovuti e quindi detratti dalla stima;
- la spesa per l'ultimazione/sistemazione delle opere di urbanizzazione quantificate in complessivi € 99.706,45 (arrotondabili ad € 100.000,00), sarà sottratta.



All'intero stimato verrà poi detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa quantificata come minor valore in percentuale del 20% circa.

All'importo risultante infine, verrà applicata un'ulteriore riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate nella narrativa che precede.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona per beni:

- residenziali oscillano alla data della perizia nel range di 1.100,00-1.500,00 euro/mq;
- commerciali oscillano alla data della perizia nel range di 800,00-1.400,00 euro/mq;

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo riconducibile ad un prezzo unitario medio prudenziale pari ad:

- commerciale nuovo: € 1.000,00/mq circa;
- residenziale nuovo: € 1.200,00/mq circa.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati e della documentazione esaminata, si ritiene che l'ambito si possa considerare realizzato per l'80% circa (in quanto non vengono



considerate le opere di urbanizzazione che sono state determinate a parte).

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

STIMA DELL'INTERO

Lo scrivente ha predisposto una tabella di calcolo, ove per ogni unità vengono determinate le superfici commerciali ed il relativo valore che successivamente viene arrotondato. Dai valori arrotondati vengono detratti il:

- 20% ipotizzato del margine d'impresa;
- 20% ipotizzato come costo di ultimazione (tenendo conto che il costo per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione è quantificato a parte).

L'importo risultante corrisponde al valore dell'intero ambito, determinato come segue (cfr. tabella di calcolo dettagliata: all. n. 4), ed è pari ad € 1.827.200,00, arrotondati ad € 1.825.000,00.

VALORE DELL'INTERO: € 1.825.000,00 – € 25.000,00 – € 100.000,00 = € 1.700.000,00.

(diconsì Euro unmilionesettecentomila/00).

STIMA DEL LOTTO

Il valore del lotto è determinato dal valore dell'intero, detratta la spesa per la



regolarizzazione amministrativa (quantificata come un minor valore del 20% circa),
meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene
venduto" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: (€ 1.700.000,00 – 20%) – 15% = (€ 1.700.000,00 - €
340.000,00) – 15% = € 1.360.000,00 – 15% = € 1.156.000,00.

Arrotondabili ad **€ 1.155.000,00**.

(diconsi Euro unmilione centocinquantaquattro milavirgolazero).

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme li 9 gennaio 2021



Il C.T.U.
-arch. Davide Ravarotto-

APEP



7. ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 Computo metirco estimativo opere di urbanizzazione con evidenziate quelle già realizzate, quelle realizzate in parte e quelle da realizzare completamente;

Allegato n. 2 Modello informatico per presentazione variazione catastale;

Allegato n. 3 Elaborato planimetrico;

Allegato n. 4 Tabella di calcolo superfici e valori.

* * * * *

