

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

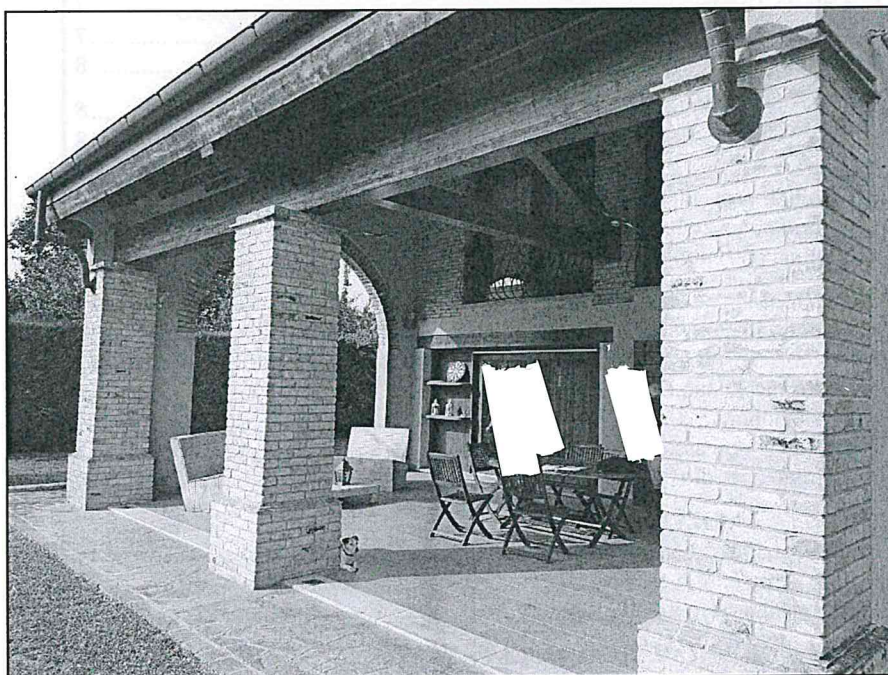
PROCEDURA ESECUTIVA N° 114/2021

(G.E. dott.ssa Manuela Elburgo prossima udienza 08.06.2022)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. Sara Barollo

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono

stampati in corpo 10 e riquadrati

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| 0.- PREMESSE | 4 |
| 0.1.- Incarico e quesito | 4 |
| 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali | 5 |
| 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita | 5 |
| 0.4.- Estinzione parziale in seguito a rinuncia | 6 |
| 0.5.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati | 6 |
| 1.- LOTTO 1 - Villa, ANNESSI e terreni in Brugine, via Ospitale 33..... | 7 |
| 1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI | 7 |
| 1.1.1.- Catasto Terreni | 7 |
| 1.1.2.- Catasto Fabbricati | 7 |
| 1.1.3.- Confini | 8 |
| 1.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO | 8 |
| 1.2.1.- Trascrizioni | 8 |
| 1.2.2.- Iscrizioni | 8 |
| 1.2.3.- Titolo di provenienza | 10 |
| 1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale..... | 10 |
| 1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi | 10 |
| 1.3.- DESCRIZIONE | 11 |
| 1.3.1.- Edificio in generale | 11 |
| 1.3.2.- Abitazione sub 5 (ivi incluso il sub 6)..... | 12 |
| 1.3.3.- Autorimessa sub 6 (incorporata nel soggiorno)..... | 14 |
| 1.3.4.- Capannone..... | 14 |
| 1.3.5.- Baracche non assentite né accatastate | 15 |
| 1.3.6.- Terreno agricolo | 16 |
| 1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA | 17 |
| 1.4.1.- Disposizioni urbanistiche | 17 |
| 1.4.2.- Provvedimenti di assenso | 17 |
| 1.4.3.- Difformità riscontrate..... | 17 |
| 1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE..... | 18 |
| 1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione..... | 18 |
| 1.5.2.- Stato attuale di occupazione | 18 |
| 1.6.- VALUTAZIONE | 18 |
| 1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale..... | 18 |
| 1.6.1.- Criteri seguiti nella stima | 18 |
| 1.6.2.- Stima | 19 |
| 1.6.3.- Stima del terreno agricolo (mappale 50) | 20 |
| 1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE | 22 |
| 1.8.- ALLEGATI AL LOTTO 1 | 22 |
| 2.- LOTTO 2 - Quota di 1/3 su abitazione e terreni in Brugine, VIA ALDO MORO 29 | 24 |
| 2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI | 24 |
| 2.1.1.- Catasto Terreni | 24 |
| 2.1.2.- Catasto Fabbricati | 25 |
| 2.1.3.- Confini..... | 25 |
| 2.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO | 25 |
| 2.2.1.- Trascrizioni | 25 |



| | |
|---|-----------|
| 2.2.2.- Iscrizioni..... | 26 |
| 2.2.3.- Titolo di provenienza | 26 |
| 2.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale..... | 26 |
| 2.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi | 27 |
| 2.3.- DESCRIZIONE | 27 |
| 2.3.1.- Edificio in generale | 27 |
| 2.3.2.- Porzione di quadrifamiliare (sub.15)..... | 28 |
| 2.3.3.- Terreno pertinenziale e costruzione abusiva | 29 |
| 2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA..... | 31 |
| 2.4.1.- Disposizioni urbanistiche | 31 |
| 2.4.2.- Provvedimenti di assenso | 31 |
| 2.4.3.- Difformità riscontrate..... | 31 |
| 2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE..... | 31 |
| 2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione..... | 31 |
| 2.5.2.- Stato attuale di occupazione | 32 |
| 2.6.- VALUTAZIONE | 32 |
| 2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale..... | 32 |
| 2.6.1.- Criteri seguiti nella stima | 32 |
| 2.6.2.- Stima dell'intera proprietà..... | 33 |
| 2.6.3.- Stima della quota pignorata di 1/3..... | 34 |
| 2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE | 35 |
| 2.8.- ALLEGATI AL LOTTO 2 | 35 |



0.- PREMESSE**0.1.- Incarico e quesito**

In data 30.07.2021 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *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 e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (..) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
 - c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (..); 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., (omissis)*
 - d) *il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
 - f) *la regolarità edilizia e 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'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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 per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 02.03.2021 per un credito di € 187.948,02 oltre a interessi e spese a favore de li

Cooperativa sui seguenti beni:

A) Comune di Brugine NCT, Foglio 13, Mapp. 50, Cat. T;

B) NCEU Comune di Brugine

- Foglio 13, Mapp. 51, Sub 1, Cat. C/2;
- Foglio 13, Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2;
- Foglio 13, Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6;

tutti di piena proprietà per la quota di 1/1 d ;

C) NCEU Comune di Brugine

- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 1, Cat. A/2;
- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 3, Cat. C/6;
- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 5, Cat. C/6;

tutti di proprietà per la quota di 1/6 d

D) NCEU Comune di Brugine

- Foglio 18, Mapp. 35, Sub 15, Cat. A/3;
- Foglio 18, Mapp. 1009, Sub -, Cat. F/1;

E) NCT Comune di Brugine

- Foglio 18, Mapp. 1005, Cat. T;



- Foglio 18, Mapp. 1006, Cat. T;
- Foglio 18, Mapp. 1007, Cat. T;
- Foglio 18, Mapp. 1008, Cat. T;

tutti di proprietà per la quota di 1/3 di '

- **Istanza di vendita** depositata il 16.04.2021 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

0.4.- Estinzione parziale in seguito a rinuncia

In data 27.10.2021, preso atto della rinuncia da parte del creditore esecutante al pignoramento dei beni sopra indicati sub C), e precisamente:

- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 1, Cat. A/2;
- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 3, Cat. C/6;
- Foglio 18, Mapp. 1132, Sub 5, Cat. C/6.

La G.E. dichiarò, limitatamente ai predetti beni¹, l'estinzione del processo esecutivo, disponendo per essi la cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento.

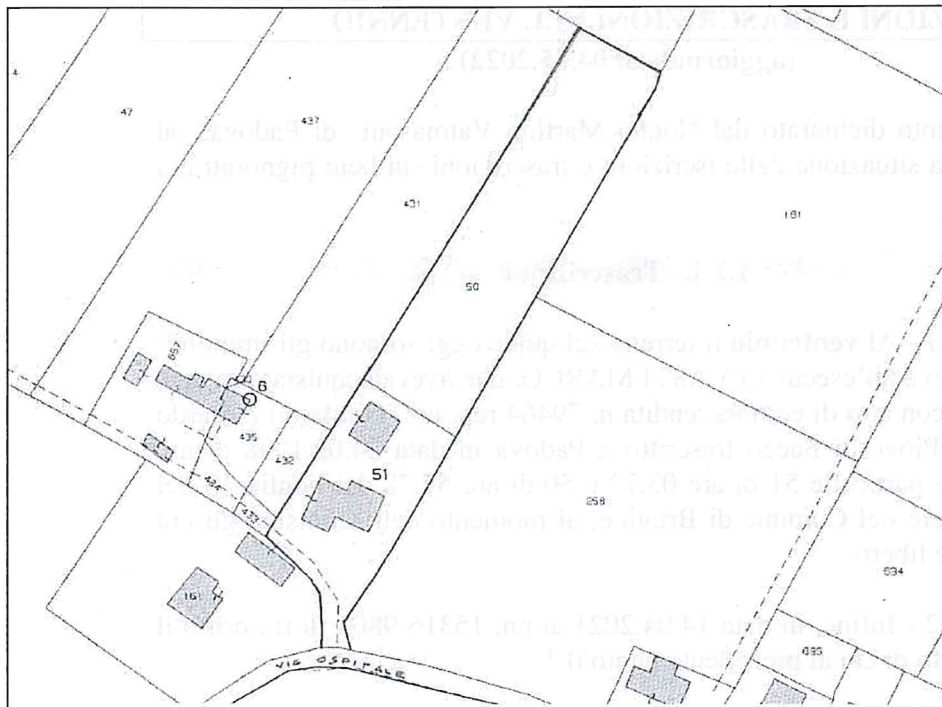
0.5.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati

Quanto sopra premesso, ed effettuate le visite sul posto, il sottoscritto CTU ritiene che i beni sui quali, dopo la rinuncia di cui sopra, l'esecuzione è tuttora in corso vadano ripartiti in **due lotti**, così formati:

Lotto 1: Villa, annessi e terreni in Brugine, via Ospitale 33
Lotto 2: Quota di 1/3 su porzione di quadrifamiliare con terreni in Brugine, via Aldo Moro 29

¹ Si tratta della quota di 1/6 su di un appartamento e due garage in Campagnola di Brugine, via don Sturzo.



1.- LOTTO 1 - VILLA, ANNESSI E TERRENI IN BRUGINE, VIA OSPITALE 33**1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI****1.1.1.- Catasto Terreni**

a) Comune di Brugine partita intestata a

| FOGLIO | MAPP. | QUALITÀ | CL. | Are | RD | RA |
|--------|-------|-----------|-----|-------|-------|-------|
| 13 | 50 | Sem. arb. | 2 | 39 70 | 25,27 | 20,50 |

b) Comune di Brugine partita 1

| FOGLIO | MAPP. | QUALITÀ | CL. | Are | RD | RA |
|--------|-------|---------|-----|-------|----|----|
| 13 | 51 | E.U. | | 21 80 | -- | -- |

1.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Brugine partita - intestata a

Foglio 13

Mappale 51 subalterni:

| SUB | UBICAZIONE | Piano | CAT. | CL. | CONS. | SUP. CAT. | REND. |
|-----|-----------------|-------|------|-----|---------|---|--------------|
| 1 | Via Ospitale 33 | T | C/2 | 2 | Mq 117 | Sup. totale mq 132 | 199,40 |
| 5 | Via Ospitale 33 | T-1 | A/2 | 2 | Vani 12 | Sup. totale mq 307 escluse aree scoperte mq 296 | 1.115,5 5 |
| 6 | Via Ospitale 33 | T | C/6 | 2 | Mq 30 | Sup. totale mq 37 | 51,13 |



1.1.3.- Confini

| Confini del lotto | | |
|-------------------|---------|--------------------------|
| | ad Est | Mappali 181 e 256 C.T. |
| | a Sud | Via Ospitale |
| | a Ovest | Mappali 433-432-431 C.T. |

1.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

(aggiornate al 04.05.2022)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Martino Valmasoni di Padova, al 01.06.2021 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

1.2.1.- Trascrizioni

1.2.1.1.- **Al ventennio** il terreno sul quale oggi sorgono gli immobili già apparteneva all'esecutato che aveva acquistato in data 19.02.1998, con atto di compravendita n. 79464 rep. not. Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco trascritto a Padova in data 24.02.1998 ai nn. 4815-3508 le particelle 51 di are 03.72 e 50 di are 57.78 del Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Brugine; al momento dell'acquisto egli era di stato civile libero

1.2.1.2 - Infine, in data 14.04.2021 ai nn. 15316-9803 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.05.2022 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

1.2.2.- Iscrizioni

A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

1.2.2.1.- In data 18.09.2012 ai nn. 31161-4560, in seguito a **mutuo** per € 150.000,00 in data 13.09.2012 n° 89407 rep. not. Maria Leotta di Piove di Sacco. fu iscritta **ipoteca** per € 300.000,00 a favore della

Λ
SOCIETÀ

Λ e a carico di), sui seguenti beni:

- (per la quota di 1/1: Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2, Vani 12, Via Ospitale 33, Piano T-1; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6, Mq 30, Via Ospitale 33, Piano T;
- per la quota di 1/2 Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 7, corte

1.2.2.2.- In data 29.04.2013 ai nn. 13840-1899, in seguito a **mutuo** per € 120.000,00 in data 23.04.2013 n° 90022 rep. not. Maria Leotta di Piove di Sacco. fu iscritta **ipoteca** per € 240.000,00 a favore della



a carico di _____ ui seguenti beni:

- (per la quota di 1/1 Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2, Vani 12, Via Ospitale 33, Piano T-1; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6, Mq 30, Via Ospitale 33, Piano T;
- per la quota di ½ Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 7, corte

In forza all'atto del not. Lina Leotta di Piove di Sacco in data 29.12.2014 rep. n. 514, debitamente registrato, risulta a margine dell'iscrizione sopraccitata, annotata a Padova in data 31.12.2014 ai nn. 38602-5142 **proroga di durata.**-

1.2.2.3.- In data 30.12.2014 ai nn. 38395-6191, in seguito a **mutuo** per € 90.000,00 in data 29.12.2014 n° 515 rep. not. Lina Leotta di Piove di Sacco, fu iscritta **ipoteca** per € 180.000,00 a favore della _____

IVO _____

À _____

a carico di _____, sui seguenti beni:

- per la quota di 1/1: Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 1, Cat. C/2, Mq 117, Via Ospitale, Piano T; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2, Vani 12, Via Ospitale 33, Piano T-1; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6, Mq 30, Via Ospitale 33, Piano T;
- per la quota di ½: Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 7, corte; Catasto Terreni Comune di Brugine, Mapp. 50, Terreno di are 39.70.-

1.2.2.4.- In data 23.11.2020 ai nn. 40682-7183, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Presidente del Tribunale di Padova in data 24.05.2019 al n° 1106 per € 7.268,18 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 15.000,00 a favore d _____ a carico di _____

per la quota di 1/1 un intero sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 1, Cat. C/2, Mq 117, Via Ospitale, Piano T; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2, Vani 12, Via Ospitale 33, Piano T-1; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6, Mq 30, Via Ospitale 33, Piano T;
- Catasto Terreni Comune di Brugine, Mapp. 50, Natura Terreno di are 39.70.-

1.2.2.5.- In data 23.11.2020 ai nn. 40683-7184, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Presidente del Tribunale di Padova in data 11.04.2019 al n° 2523 per € 6.851,00 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 14.000,00 a favore d _____ e a carico di _____

per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati Comune di Brugine, Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 1, Cat. C/2, Mq 117, Via Ospitale, Piano T; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 5, Cat. A/2, Vani 12, Via Ospitale 33, Piano T-1; Foglio 13 , Mapp. 51, Sub 6, Cat. C/6, Mq 30, Via Ospitale 33, Piano T;
- Catasto Terreni Comune di Brugine, Mapp. 50, Natura Terreno di are 39.70.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 04.05.2022 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.



1.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, (in questo caso l'acquisto del terreno su cui sorgono gli immobili) ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 1.2.1.1., trascritto a Padova il 24.02.1998 ai nn 4815-3508

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

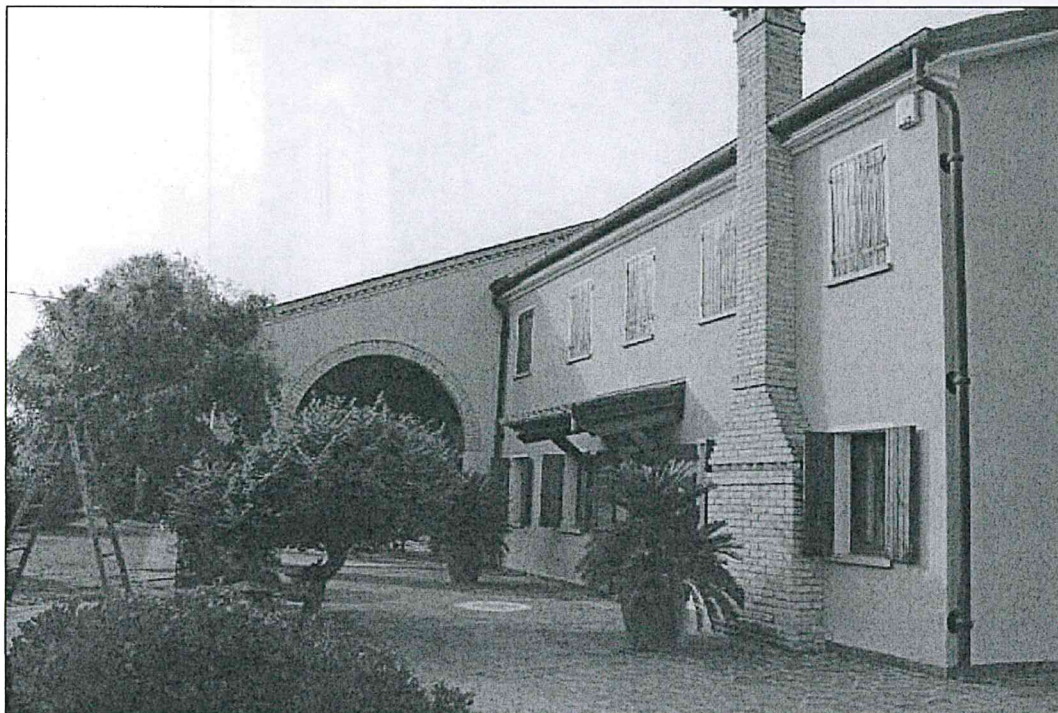
1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

Gli immobili pignorati formano un complesso isolato, che in quanto tale è privo di amministrazione condominiale.

1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal Certificato Notarile in atti risulta che gli esecutati sono coniugi in regime patrimoniale di **separazione dei beni.**



1.3.- DESCRIZIONE**1.3.1.- Edificio in generale****1.3.1.1.- Ubicazione**

La costruzione è ubicata in Brugine, in via Ospitale 33, in posizione periferica a 2 Km circa dalla sede municipale.

1.3.1.2.- Caratteristiche principali

Il nucleo originario è anteriore al 1967; l'immobile però è stato ristrutturato e ampliato nel 2003. Le sue condizioni generali di conservazione sono più che buone.

Si tratta di una casa unifamiliare su due piani. Struttura portante in muratura e c.a., solai in legno, rivestimento esterno quarzoplastico (intonachino alla veneziana) e in mattoni a faccia vista nella parte inferiore; copertura in coppi alla veneta, dotata di tetto ventilato; davanzali in cemento nella parte preesistente e in trachite euganea da 10 cm. nella parte nuova, gronde e pluviali in Rame.

L'area scoperta è tenuta in prevalenza a parco e giardino e in parte lastricata per l'accesso alle costruzioni sul retro, in lastre di marmo a opera incerta per la parte pedonale e in cubetti di porfido per quella carraia. Il cancello pedonale è ad anta, quello carraio è ad ante motorizzato, entrambi in acciaio lavorato.



1.3.2.- Abitazione sub 5 (ivi incluso il sub 6)



1.3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione si sviluppa su due piani collegati da due scale interne: una nella parte preesistente e una nel soggiorno.

1.3.2.2.- Consistenza

Consta al **piano terra** di una parte nuova con portico di ingresso di 47 mq e portico sul retro da 14 mq; inoltre taverna (indicata in catasto come 'sgombero') con scala al primo piano in vetro strutturale, che comprende pure il locale indicato in catasto come garage; ripostiglio, cantina, portico nonché una parte preesistente con ingresso, pranzo-soggiorno, due ripostigli, cottura, lavanderia e secondo ripostiglio per complessivi **167 mq** lordi commerciali (considerando i portici al 30% e tutta la parte del piano terra di altezza inferiore a m. 2,70 – ma abitabile in quanto preesistente - al 66%).

Al **primo piano** nella parte in ampliamento un locale 'sgombero' (illustrato nella foto qui sopra) e, nella parte preesistente, disimpegno, bagno e tre camere per altri **160 mq** lordi commerciali.

A queste superfici va aggiunto lo **scoperto esclusivo dell'abitazione**, da ragguagliare come segue:

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie abitabile.

L'area di pertinenza dell'abitazione è il mappale 51 di 2.180 mq, dal quale però vanno detratti 735 mq di pertinenza del capannone (vedi Allegato 5); pertanto mq $(2.180 - 735 =)$ 1.445. Detraendo l'area di sedime dell'abitazione (287 mq, portici compresi) si ottengono $(1.445 - 287 =)$ 1.158 mq che vanno valutati al 10% per la parte che arriva alla superficie ragguagliata dell'abitazione (mq $167 + 160 = 327$) e al 2% per il rimanente, ossia mq $(1.158 - 327 =)$ 831.

In conclusione: mq $(0,10 \times 327 + 0,02 \times 831 =)$ 49,32 ragguagliati.-

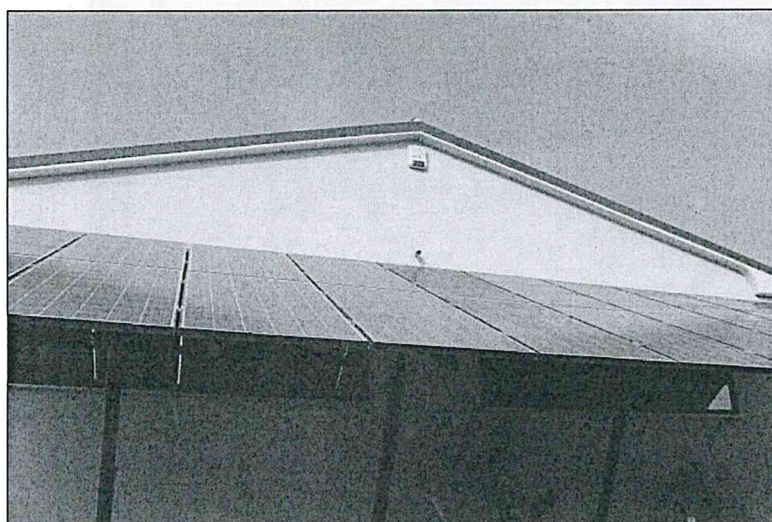


per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di mq **49.-**

1.3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia PROTERM di tipo chiuso, ubicata nel ripostiglio dietro il soggiorno della parte nuova; distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti costituiti nella parte nuova da pavimento radiante e nella vecchia da radiatori in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia. Dispone inoltre di raffrescamento con condizionatori split, impianto di aspirazione, impianto di allarme con sensori esterni e volumetrici, impianto luci di emergenza e infine di un impianto fotovoltaico, posizionato sul capannone (vedi foto qui sotto) costituito da 22 mq di pannelli con la potenza di 6 kW di picco.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: molto buona



1.3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati, in alcune parti finiti a spatolato. Al pianterreno entrambi i portici sono pavimentati in trachite euganea da 25 cm. a correre; le parti esterne in lastre di porfido. La scala interna alla taverna ha struttura in acciaio inox e vetro strutturale, e la taverna ha pavimento in tavole di larice a correre. Nella parte preesistente il ripostiglio ha pavimento in piastrelle di granigliato 20x30, la lavanderia in monocotture 20x20 e il rimanente in cotto 30x30. La scala è rivestita in granigliato e ha parapetto in acciaio. Al primo piano i pavimenti sono ovunque in tavole di larice a correre.

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di tipo medio, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici. Uno di essi dispone di vasca con idromassaggio

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera da 1 cm. e scuri alla vicentina. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in mogano. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: molto buono.



1.3.3.- Autorimessa sub 6 (incorporata nel soggiorno)

L'unità immobiliare accatastata come autorimessa è in realtà parte del soggiorno. Rientra pertanto nella descrizione precedente

1.3.4.- Capannone

Il capannone è stato ampliato partendo dal precedente ricovero attrezzi (già accatastato nel 2001 con il sub.1).



1.3.4.1.- Ubicazione e consistenza

Il manufatto, che si trova sul retro della casa, comprende la parte vecchia a ricovero attrezzi con altezza media di 5,45 m, usato come rimessa per cabinati, mentre la parte nuova con altezza media di 4,10m, comprende un altro piccolo ricovero attrezzi ed una autorimessa; il tutto con tre porte di accesso. La superficie complessiva dei due ricoveri attrezzi è di mq **172 mq** mentre l'autorimessa è di **91 mq**.

A queste superfici va aggiunto lo **scoperto esclusivo** dell'area di pertinenza:

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie utile; tuttavia questa regola, che è senz'altro congrua per i capannoni industriali (nei quali lo scoperto non supera mai la superficie coperta) non è congrua a quelli agricoli e alle pertinenze delle abitazioni, per i quali comporta incrementi di superficie eccessivi che portano a valori attribuiti superiori a quelli di mercato effettivi. Conviene pertanto applicare anche in questo caso la regola vigente per lo scoperto delle abitazioni, considerando il capannone (che ha funzione di rimessa) come una pertinenza dell'abitazione attigua, quale esso in effetti è.

Sul mappale 51 l'area di pertinenza del capannone è, come visto, di 735 mq; in seguito all'ampliamento però, che non è ancora accatastato, a questi verranno aggiunti altri 360 mq del mappale 50 (vedi disegno in Allegato 5) per un totale di $(735 + 360 =) 1.095$ mq.

Detraendo l'area di sedime del capannone (263 mq, come visto) si ottengono $(1.095-263 =) 832$ mq che vanno valutati al 10% per la parte che arriva alla superficie del capannone $(mq\ 172+91 = 263)$ e al 2% per il rimanente, ossia mq $(835-263 =) 572$.

In conclusione: mq $(0,10 \times 263 + 0,02 \times 572 =) 35,74$.-

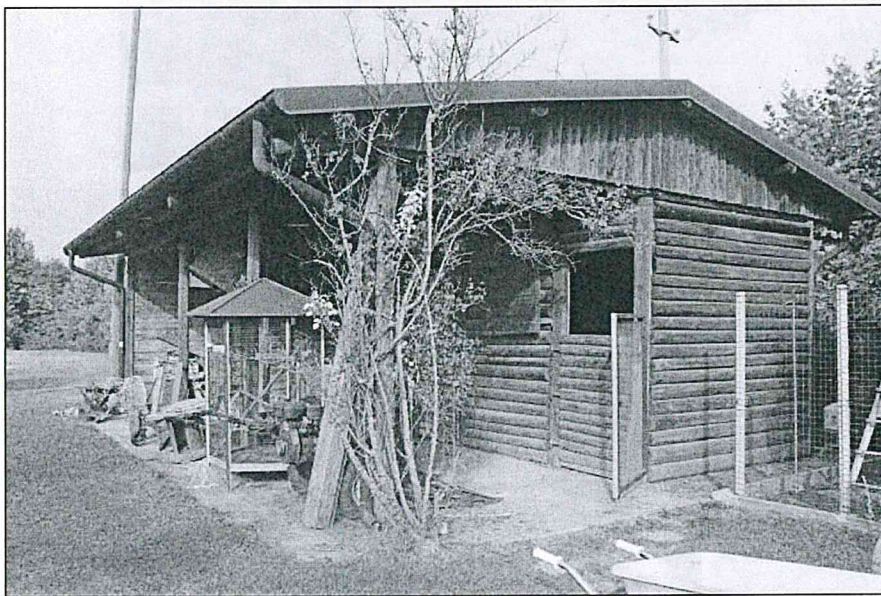
per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 38.-**



1.3.4.2.- Caratteristiche

La struttura è in muratura rivestita esternamente in 'graffiato' e in parte in mattoni a faccia vista, con copertura in tegoloni prefabbricati sorretti da travi prefabbricate e precomprese a 'boomerang' nella rimessa navale e a tegoloni prefabbricati e precompressi per quelle veicolari. I portoni sono in Alluminio preverniciato: scorrevole a libro quello del 'ricovero attrezzi' adibito a rimessa navale e a basculante gli altri. I pavimenti sono in cemento lisciato.

1.3.5.- Baracche non assentite né accatastate



Si tratta di due baracche, a struttura lignea.

La prima, di 6 m di larghezza per 10,30 m di lunghezza; a detta dell'esecutato era destinata a essere una scuderia per cavalli.

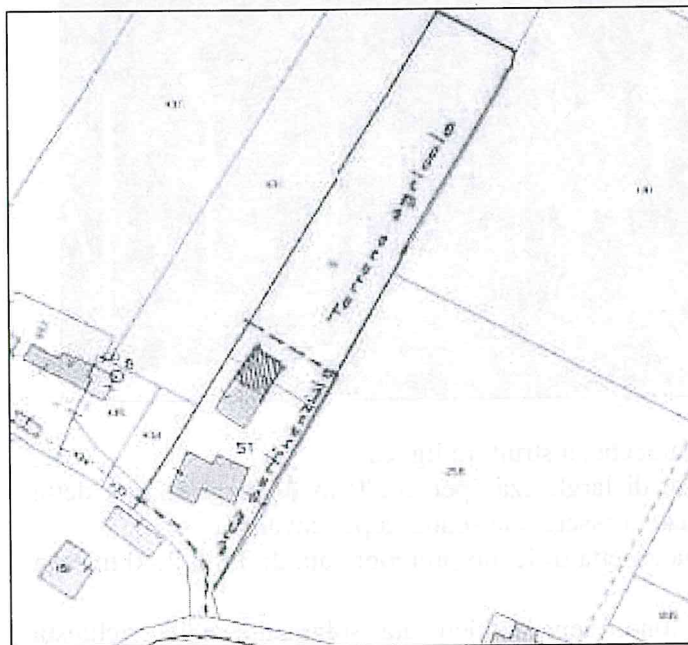
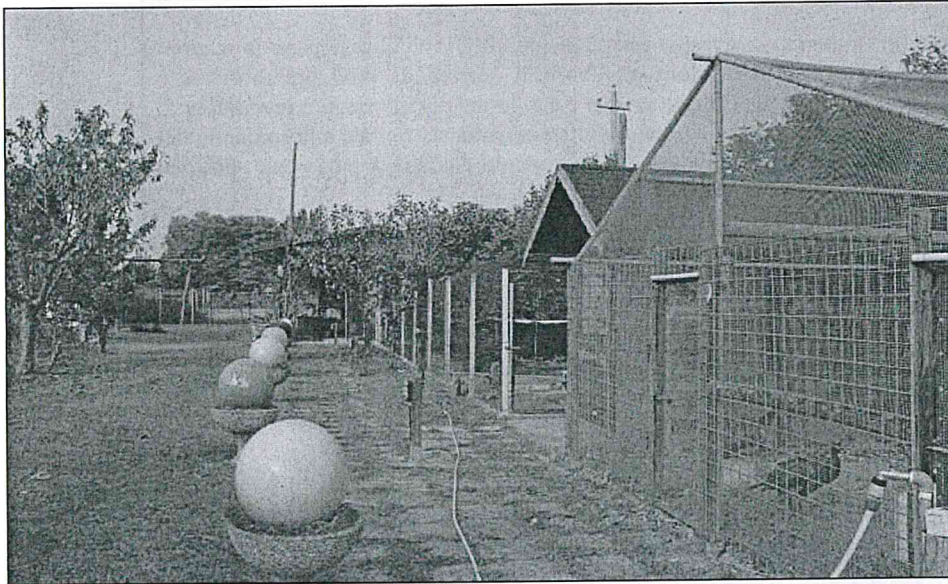
La seconda è una casetta di legno prefabbricata di 3,8 x 2,40 m. con porta e finestra in legno.

La loro costruzione viene evidenziata solamente nella richiesta concessione edilizia n: 1339/98 peraltro non rilasciata dal comune di Brugine.

Pertanto, non essendo né assentite né accatastate, nella stima non saranno prese in considerazione: essendo infatti a confine non possono essere sanate e vanno demolite. Al punto 1.4.3. verrà valutato il loro costo di demolizione.



1.3.6.- Terreno agricolo



La parte del mappale 50 non di pertinenza del magazzino è costituita da terreno agricolo.

Si tratta di un lotto di $(3.970-360 =) 3.610$ mq di terreno a medio impasto tendente al sabbioso a giacitura piana, conformazione approssimativamente rettangolare. Lungo il confine Est ci sono le baracche sopra descritte, non sanabili.



1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

1.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Brugine gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel P.A.T.: Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N.4 API Buffa di tipo agricolo dominanza paesaggistica disciplinato dall'art.25 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Invariante Paesaggistica per Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinata dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del PATI approvato
- Nel P.I.: Foglio 13 Mapp. 50: Zona Agricola disciplinata dall'art. 24 delle norme tecniche operative del P.I., con presenza di Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I.
- Nel P.I.: Foglio 13 Mapp. 51: Zona Agricola disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I. con presenza di Ambito territoriale di importanza paesaggistica disciplinata dall'art. 24 delle relative norme tecniche operative del P.I., con presenza di Fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 28 e art. 33 delle relative norme tecniche operative del P.I.

1.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche rinvenute presso il Comune di Brugine:

1. Pratica di demolizione parziale e costruzione annesso rustico n°1339/98 mai approvata dal Comune di Brugine (in allegato 8 - **presentata ma non rilasciata**);
2. Pratica demolizione e nuova recinzione n°3154/98(in allegato 9 - **presentata ma non rilasciata**);
3. Concessione Edilizia n°310/03 del 23.06.2003 per ampliamento e parziale sanatoria con elaborati grafici (in allegato 10);
4. D.I.A. n°659/10 del 21.01.2010 per il montaggio di una pensilina fotovoltaica sul capannone (in Allegato 12);
5. Permesso di Costruire n°1718/13 come Variante Finale alla n°310/03 con elaborati grafici (in allegato 13);

1.4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non è stata riscontrata alcuna difformità nel capannone e nella casa.

Sia il capannone però che l'abitazione risultano **sprovvisi di agibilità**.

La relativa pratica dovrà comprendere una serie di documenti importanti tra cui due APE, le dichiarazioni di conformità o in loro assenza dichiarazioni di rispondenza sugli impianti, il frazionamento del terreno fra capannone e abitazione – con relativo tipo mappale per il passaggio a Ente



Urbano - il nuovo accatastamento degli immobili al Catasto Fabbricati e la presentazione della pratica.

Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo per la agibilità complessivo di € 5.000,00.

Per quel che riguarda le baracche non assentite e né accatastate di cui al punto 1.3.5. queste vanno abbattute in quanto non regolari e non sanabili. Si stima, in linea di larga massima, un costo di demolizione pari a € 7.000,00.-

1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

1.5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza del proprietario esecutato.

1.6.- VALUTAZIONE

1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.I. del quesito, che recita:

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: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Lo scrivente in data 02.05.2022 ha inviato la e-mail di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Nella stessa data 02.05.2022 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 13 che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 1.6.2.-

1.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.



I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.”*

1.6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 1.3, punti 1.3.2.2 e 1.3.4.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 1.4.3.-

a) Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile) in Comune di Brugine zona centrale (la più prossima con valutazioni) e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Ville e villini: da €/mq 920,00 a €/mq 1.150,00
- Box e garage: da €/mq 475,00 a €/mq 570,00

b) In Comune di Brugine zona Centrale e immobili in condizioni ottime i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni civili: da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.550,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la posizione decentrata e d'altra parte l'ampio spazio disponibile, le finiture ovunque di pregio, la presenza di numerosi impianti civili non usuali per abitazioni normali e lo stato di conservazione più che buono)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto:



- €/mq 1.500,00 per la parte abitativa (mq 327)
- €/mq 750,00 per il capannone con garage e ricoveri attrezzi (mq 263)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 1.1.4.3.
- per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-0%** (l'età dell'immobile è nella media degli immobili usati nella zona, ma il suo stato di manutenzione è assimilabile a quello di un immobile nuovo);
- per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
- per eventuali **vincoli** non eliminabili: **0%** (vedi il precedente punto 1.5.1)
- per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 1.2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

| | Costruzione | mq | €/mq | € | Totale |
|---|---|-----|----------|------------|-------------------|
| a | Parti abitative al p.T. e 1° p. | 327 | 1.500,00 | 490.500,00 | |
| b | Scoperto ragguagliato abitazione | 49 | 1.500,00 | 73.500,00 | |
| c | Capannone con garage e ricovero attrezzi | 263 | 750,00 | 197.250,00 | |
| d | Scoperto ragguagliato capannone con ricovero attrezzi e garage | 38 | 750,00 | 28.500,00 | |
| | Totale valore stimato per gli immobili € | | | | 789.750,00 |
| e | <i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione -0%: € | | | | -0,00 |
| f | <i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): € | | | | -12.000,00 |
| g | <i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: € | | | | -116.662,50 |
| | Totale Generale € | | | | 661.087,50 |

arrotondabili a € **661.000,00** che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del bene.

1.6.3.- Stima del terreno agricolo (mappale 50)

Per i terreni agricoli, non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica né problemi particolari di stato d'uso e manutenzione; si terrà conto pertanto solo dello stato di possesso (vedi precedente punto 1.5.2) e degli eventuali vincoli non eliminabili, che in questo caso però non ci sono (vedi precedente punto 1.5.1).-

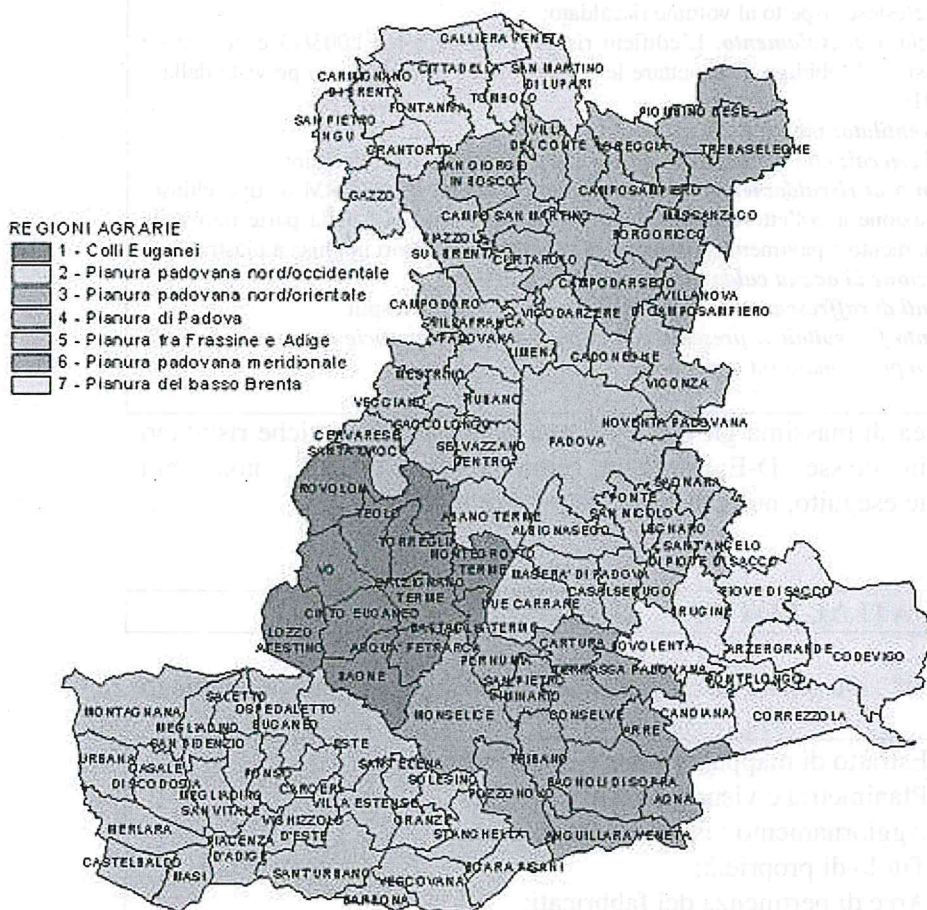
Il terreno agricolo annesso è costituito dal mappale 50 di mq 3.970, dal quale però vanno detratti i 360 mq di ampliamento della superficie di pertinenza delle rimesse, che sono già stati valutati come area pertinenziale



(v. precedente punto 1.3.4.1); la superficie agricola rimasta è pertanto di $(3.970 - 360 =)$ **3.610 mq**

Le tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione - che secondo l'esperienza dello scrivente si sono sempre dimostrate affidabili - naturalmente apportandovi gli aggiustamenti richiesti dalle eventuali specificità dei terreni in esame.

Il territorio comunale di Brugine è incluso nella *Regione Agraria n° 7 - PIANURA DEL BASSO BRENTA* per la quale nel 2021 ai terreni a seminativo arborato è attribuito il valore di 5,00 €/mq (v. tabella in Allegati 15-16).-



Nel nostro caso il terreno ha entità inferiore alla norma ma non è appetibile senza la casa antistante (coeff. 1,00 perché non aumenta la platea dei potenziali acquirenti), giacitura piana (coeff. 1,00), conformazione molto regolare (coeff. 1,20) accessibilità relativamente facile (coeff. 1,10), distanza dagli abitati inferiore alla media (coeff. 1,10). Il valore unitario si può pertanto stimare in $(1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,10 \times 1,10 \times 5,00 =)$ 7,26 €/mq.

Avremo pertanto € $(3.610 \times 7,26 =)$ 26.208,60 arrotondabili a € **26.200,00**

Complessivamente avremo € $(661.000 + 26.200 =)$ € **687.200,00** che costituiscono pertanto il più probabile valore di mercato di questo lotto.



1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura articolata e pertanto superfici disperdenti limitate/estese rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 2003/13 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla € L.10/91;
3. **Tetto ventilato:** presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera basso emissiva e scuri alla vicentina
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia PROTERM di tipo chiuso, distribuzione a collettore in rame, corpi scaldanti costituiti nella parte nuova da riscaldamento a pavimento e nella parte vecchia da radiatori in ghisa a piastra;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** impianto di raffrescamento a split
8. **Impianto fotovoltaico:** presente con captatori della superficie di mq 22 per 6 kW di picco posizionato sul capannone

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe D-E; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

1.8.- ALLEGATI AL LOTTO 1

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 04.05.2022;
4. Titolo di proprietà;
5. Aree di pertinenza dei fabbricati;
6. Foto da Google earth;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Pratica n°1339/98 mai approvata dal Comune;
9. Pratica nuova recinzione n° 3154/98 mai approvata dal Comune;
10. Concessione edilizia n°310/03 per ampliamento e sanatoria;
11. D.I.A. n°659/10 per pensilina fotovoltaica;
12. Permesso di costruire n°1718 (variante finale);
13. Dati forniti da Astalegale;
14. Valori OMI per la zona;
15. Elenco delle Regioni Agrarie e dei Comuni appartenenti alle stesse della provincia di Padova;



16. V.A.M. (Valori agricoli medi);
17. Rilievo fotografico.



