TRIBUNALE DI PADOVA

P.E. N. 249/2021 **G.E. P. ROSSI**

[omissis]

contro

[omissis]

COMUNE DI PADOVA – via Carlo Bergamini n. 4



STUDIO TECNICO CASTIELLO ING. SILVIA
Via Bernardi, 1 – 35030 Rubano (PD)
TEL. 3493509124 – 0498716514
Email silvia.castiello@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

P.E. n. 249/2021

Giudice Esecuzione: Dott.ssa P. Rossi

[omissis]

Con l'intervento di

[omissis]

contro

[omissis]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	*pag. 1*
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	*pag. 2*
2.0. Descrizione generale del Lotto Unico	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione, Qualità, Composizione, descrizione catastale,	*pag. 3*
Confini, Provenienza, Occupazione, Descrizione e composizione	*pag. 4*
Valutazione Lotto e Garanzia per vizi,	*pag. 5*
Congruità del canone di locazione	*pag. 6*
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	*pag. 7*
Regolarità edilizia, Previsioni Urbanistiche	*pag. 8*
3.0 Conclusioni	*pag. 10*
Elenco allegati	*pag. 11*

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 16.09.2021, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Rossi, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 21/06/2021 rep. n. 2570, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 31687/20979 in data 19/07/2021, promosso da [omissis], contro la società [omissis] per il diritto di proprietà della quota 1/1.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

Foglio 55 particella 972 subalterno n. 1 categoria C/2, Via Caro Bergamini n. 4, piano S1-T, mq 1342,

Foglio 55 particella 972 subalterno n. 2 categoria A/2, Via Caro Bergamini n. 4, piano T-1, vani 6.

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e della istanza di vendita, non risultano discrepanze nell'identificazione dei debitori e/o nella descrizione catastale dei beni pignorati.

Il dott. Riccardo Bonivento è stato nominato Custode ex art. 559 c.p.c. dei beni immobili pignorati.

In data 24/11/2021 ho proceduto ad effettuare sopralluogo sugli immobili in Padova (PD), alla presenza del Custode, in cui ho potuto eseguire il rilievo fotografico ed il rilievo geometrico allegati alla presente, allo scopo di confrontare lo stato dei luoghi con quanto dichiarato all'Agenzia delle Entrate (Catasto).

In data 20 gennaio ho presentato istanza al Giudice di proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale a cui il Giudice ha risposto concedendo la proroga.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento, situati a Padova (PD), in via Bergamini, in quartiere Mortise, sono costituiti da:

- Magazzino, distribuito su quattro piani, seminterrato, rialzato, primo e secondo, censito alla particella 972 subalterno 1,
- Abitazione di tipo civile, di tipologia appartamento, con accesso da cortile comune, posto al piano primo, censito alla particella 972 subalterno 2.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della descrizione catastale, al fine della successiva vendita si identificano i beni pignorati, con un unico Lotto in ragione della sua attuale configurazione. In particolare al piano primo sono state eseguite una serie di opere che hanno modificato la consistenza dichiarata nelle due particelle sub 1, magazzino, e sub 2, appartamento, in quanto parte della superficie del magazzino è stata ricompresa nella superficie dell'appartamento. I lavori non sono stati ultimati come è

possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata. Il contratto di locazione esistente, opponibile alla procedura, comprende i beni nella loro interezza, definendo le unità immobiliari "*locale a destinazione deposito/magazzino con abitazione di pertinenza*".

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata: omissis

omissis

Ubicazione: il lotto é sito a Padova, quartiere Mortise, in via C. Bergamini n. 4.

Qualità: trattasi di edificio isolato costituito da ampio magazzino su più piani e da appartamento, con cortile esclusivo ed accesso dalla pubblica via.

Composizione: Magazzino al piano seminterrato-rialzato-primo e secondo con pensilina di carico di circa 407 mq di superficie lorda a piano. Appartamento (destinato ad abitazione civile) al piano primo con accesso autonomo rispetto al magazzino, da cortile comune. L'appartamento è formato da 6 vani. Superficie commerciale del magazzino, al lordo dei muri esterni, mq 1520. Superficie commerciale dell'abitazione, al lordo dei muri esterni, mq 108. Cortile esclusivo per superficie utile di (mq 1658 – 407 =) 1251 mq.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 55 particella 972, subalterno 1, categoria C/2 (*magazzino/deposito*), cl. 4, consistenza mq 1342, superficie catastale totale mq 1469, rendita 3396,12 euro, via Carlo Bergamini n. 4, piano S1-T-1 (a seguito di *Variazione toponomastica richiesta dal Comune* del 26/06/2013 protocollo n. PD0173703). Vedi foglio partita e scheda allegate. La particella attuale deriva dalla precedente particella, ora soppressa, descritta alla sezione urbana A foglio 22 particella 347 subalterno 1 categoria C/2 consistenza mq 1342. Catasto Fabbricati comune di Padova (PD), foglio 55 particella 972, subalterno 2, categoria A/2 (*abitazione civile*), cl. 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 94 (superficie esclusa area scoperta 91 mq), rendita 681,72 euro, via Carlo Bergamini n. 4, piano T-1 (a seguito di *Variazione toponomastica richiesta dal Comune* del 26/06/2013 protocollo n. PD0173704). Vedi foglio partita e scheda allegate. La particella attuale deriva dalla precedente particella, ora soppressa, descritta alla sezione urbana A foglio 22 particella 347 subalterno 2 categoria A/2 consistenza vani 6, rendita 681,72 euro.

L'edificio risulta costruito sul terreno censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 55 alla particella n. 972, *Ente Urbano* di are 16.58. Vedi l'estratto di mappa allegato. La particella deriva dalla precedente descritta al foglio 55 particella n. 394 di are 16.89.

Confini: il terreno, su cui è eretto l'edificio, confina a nord-est con la strada pubblica via Bergamini.

Provenienza: Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla società Homeservice, a seguito del seguente atto:

- atto di compravendita del 22/10/2019 repertorio n. 23639/14724 del Notaio Luca Gianpiero di Abano Terme, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 42436/27142 in data 24/10/2019, a favore di [omissis] , come sopra identificata; [omissis]

[omissis]

Per la cronistoria nel ventennio si rimanda a quanto indicato nella relazione ventennale notarile allegata al fascicolo.

Occupazione: i beni sono attualmente locati alla società [omissis]

[omissis]

C. Bergamini n. 4, con decorrenza 01/12/2019, con canone annuo pari a 36.000 euro. Il contratto di locazione registrato in data 19/12/2019 al numero 021314 risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva.

Descrizione e composizione: Il Lotto in oggetto è costituito da un edificio isolato con destinazione mista, magazzino-deposito ed abitazione di tipo civile, con cortile ed accesso esclusivo dalla pubblica via.

La disposizione interna attuale dei locali sia del magazzino-deposito che dell'abitazione, rilevata durante il sopralluogo, non corrisponde a quella riportata nella scheda catastale a seguito di modifiche apportate nel tempo alla iniziale distribuzione.

L'edificio nel suo complesso è stato costruito nel 1972-1973, successivamente modificato e condonato, e ristrutturato negli anni 1992-1993. Oggi si presenta complessivamente in condizioni discrete ed idonee all'uso per la parte a magazzino mentre si trova in condizioni di grezzo avanzato per l'appartamento. Per le condizioni generali di finitura e conservazione si veda la allegata documentazione fotografica.

L'altezza utile dei locali è di cm 240 al piano seminterrato, e di cm 280 ai restanti piani.

Presente ampio scoperto esclusivo di circa 1250 mq di superficie. Il lotto si trova a ridosso del sedime della sede ferroviaria.

La superficie commerciale dell'abitazione, così come evidenziata nella scheda catastale, è di mq 108, di cui mq 105,80 per l'interno e mq 2,21 per il poggiolo. La superficie commerciale del magazzino su più piani, così come rappresentato nelle schede catastali dei vari piani, è di mq 406 per i piani seminterrato, rialzato e secondo e di mq 301 per il piano primo, per totali mq 1520 circa.

Valutazione del lotto: La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2021, ho riscontrato valori variabili fra 1400 e 1900 €/mq per unità a destinazione residenziale, inserita in quartiere Mortise e con finiture ottime. Si può assumere un valore medio ridotto per l'appartamento in questione in ragione:

1) Della posizione defilata rispetto al centro abitato ed ai principali servizi di 0,95,
2) Per la mancanza di alcune parti impiantistiche 0,90,
3) Per la necessità di intervenire con il completamento delle finiture, 0,90,
4) Della promiscuità con il magazzino limitrofo, 0,95,
5) Della vetustà, 0,50,

il valore unitario medio risulta pertanto:

1900 €/mq x 0,95 x 0,90 x 0,90 x 0,95 x 0,50 = 694 €/mq approssimabile a 700 €/mq

La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 108.

$V_{mercato\ appartamento}$ = Superficie commerciale x Valore unitario medio = mq 108 x €/mq 700 = € 75.600,00 (settantacinquemilaseicento/00).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{diritto\ venduto\ appartamento}$ = € 75.600=.

Per la parte magazzino-deposito ho riscontrato valori variabili fra 1250 e 1650 €/mq per unità a destinazione commerciale, inserita in quartiere Mortise e con finiture ottime. Si può assumere un valore medio ridotto per l'unità in questione in ragione:

1) Della posizione defilata, 0,95,

2) Della vetustà, 0,50,
3) Della destinazione a magazzino, 0,30,

il valore unitario medio risulta pertanto:

1600 €/mq x 0,95 x 0,50 x 0,30 = 228 €/mq approssimabile a 230 €/mq

La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a circa mq 1520.

$V_{mercato\ magazzino}$ = Superficie commerciale x Valore unitario medio = mq 1520 x €/mq 230 = € 349.600,00 (trecentoquarantanovemilaseicento/00).

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di proprietà e quindi pari a:

$V_{diritto\ venduto\ magazzino}$ = € 349.600=.

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere vizi e/o difetti nell'immobile che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%.

Il valore finale di mercato del Lotto risulta pertanto:

$V_{mercato\ lotto}$ = € (75.600+349.600) x 0,90 = € 382.680,00

Approssimato a 383.000,00 euro (trecentottantatremila).

Congruità del canone di locazione

Per la parte residenziale; canone unitario rilevato 4,7-6,5 €/mq/mese sul sito dell'Agenzia delle Entrate per i valori medi. Nello specifico caso l'unità abitativa è in parte priva di finiture e quindi inutilizzabile a scopi abitativi; si riduce il canone unitario del 0,50, portando il valore unitario del canone a 4,7 x 0,50 = 2,35 €/mq/mese.

Canone $_{appartamento}$ = Superficie commerciale x canone unitario medio = mq 108 x €/mq/mese 2,35 = € 254,00 al mese (duecentocinquantaquattro/00).

Per la parte magazzino; canone unitario medio rilevato 8-11 €/mq/mese per i negozi e verosimilmente per il magazzino con riduzione al 50%, si ottiene un canone unitario pari a 4-5,5 €/mq/mese. Si applica un ulteriore riduzione per le condizioni degli impianti e di finitura pari a 0,8 , e il canone unitario risulta essere pari a 4 x 0,80 = 3,20 €/mq/mese.

Canone $_{magazzino}$ = Superficie commerciale x canone unitario medio = mq 1520 x €/mq/mese 3,2 = € 4864,00 al mese (quattromilaottocentosessantaquattro/00).

Il canone di locazione dell'intero immobile, oggetto della presente, risulta avere un valore pari a € 254 + € 4864 = € 5118 approssimabile a 5.100 euro/mensili, sulla base

delle considerazioni sopra riportate. Il valore del canone di locazione del contratto in essere e pari a 3.000 euro/mensili non risulta pertanto congruo.

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 04/08/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2011 Registro Particolare 11598 Registro Generale 18460

Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art 2645-ter, atto del 10/05/2011 rep. n. 414068/41504 del Notaio Roberto Doria di Padova, a carico di [omissis] [omissis] , per la quota 1/1 del diritto di proprietà. Note: *premesso che la società [omissis] è piena ed esclusiva proprietaria degli immobili in Padova sezione A fg 22 mappale 347/2 mappale 347/1 CT fg 55 mappale 972 di ha 0.16.58 EU ed altri beni omissis e la società [omissis] alla data del 30/04/2011 ha accumulato debiti, con la presente nota, intende vincolare, ai sensi dell'art. 2645 ter CC, i propri beni immobili a favore dei propri creditori affinchè siano amministrati e ceduti a titolo oneroso a terzi allo scopo di tutelare e garantire il rispetto della "par condicio creditorum". Il vincolo avrà una durata di anni 5 con decorrenza dal 10/05/2011.*

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2020 Registro Particolare 1185 Registro Generale 7092, Repertorio 1201 del 20/02/2020 Tribunale di Padova

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo con ipoteca sugli Immobili siti in Padova Catasto Fabbricati fg 55 mapp 972/1 e mapp. 972/2 e Catasto Terreni fg 55 mapp 972 di are 16.58; capitale € 109.366,01 totali € 140.000,

a carico di [omissis] per la quota 1/1 di proprietà,

a favore di [omissis]

ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 Registro Particolare 1214 Registro Generale 7246, Repertorio 1230 del 21/02/2020 Tribunale di Padova

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo con ipoteca sugli Immobili siti in Padova Catasto Fabbricati fg 55 mapp 972/1 e mapp. 972/2 e Catasto Terreni fg 55 mapp 972 di are 16.58; capitale € 67.884,95, totali € 100.000,

a carico di [omissis] , per la quota 1/1 di proprietà,

a favore di [omissis]

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2020 Registro Particolare 1484 Registro Generale 8680, Repertorio 495 del 26/02/2020 Tribunale di Venezia

CASTIELLO Ing. SILVIA via Bernardi, 1, 35030 Rubano (PD), T. 0498716514, T. 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo con ipoteca sugli Immobili siti in Padova Catasto Fabbricati fg 55 mapp 972/1 e mapp. 972/2 e Catasto Terreni fg 55 mapp 972 di are 16.58; capitale € 68.000, totali € 80.000,

a carico di [omissis] per la quota 1/1 di proprietà,

a favore di [omissis]

ISCRIZIONE CONTRO del 31/08/2020 Registro Particolare 5144 Registro Generale 28862, Repertorio 1815 del 23/08/2020 Tribunale di Venezia

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo con ipoteca sugli Immobili siti in Padova Catasto Fabbricati fg 55 mapp 972/1 e mapp. 972/2; capitale € 344.765,59, totali € 344.765,99.

a carico di [omissis] per la quota 1/1 di proprietà,

a favore di [omissis] con sede in Siena cod. fisc 00884060526.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli

Alla data del 04/08/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano, oltre al pignoramento oggetto della presente, altre formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2021 Registro Particolare 20979 Registro Generale 31687 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2570 del 21/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Padova Catasto Fabbricati fg 55 mapp 972/1 e mapp. 972/2,

A carico di [omissis] per la quota 1/1 di proprietà,

A favore di [omissis]

Regolarità edilizia

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD), ho potuto rintracciare quanto di seguito indicato per la costruzione dell'edificio oggetto della presente relazione:

- Rilascio di Permesso di Costruire per nuova costruzione e sua variante in corso d'opera nn. 7783/1973 prot. 67765/73,
- Agibilità rilasciata n. 7028/1976 prot n. 30044,
- Rilascio di Condono n. 38636/1986 (presentato il 30/09/1986),

- Rilascio di Concessione edilizia per ristrutturazione pratica n. 1811/91 prot. n. 101038/91 e successiva variante pratica n. 266/193 prot. n. 16634/1993.

Le schede catastali al Catasto Fabbricati sono datate 15/09/1976 a seguito della costruzione dell'edificio e non sono poi state aggiornate sulla scorta delle successive modifiche apportate all'immobile. Durante il sopralluogo ho riscontrato che sono state apportate rispetto a quanto evidenziato nelle schede catastali oggi reperibili al Catasto Fabbricati ed allegate alla presente, una serie di modifiche:

1) Realizzazione di pensilina per carico-scarico merci sul retro dell'edificio al piano terra per circa 13,80 ml x 5,50 ml,
2) Chiusura di foro portone sul retro dell'edificio, uno dei quattro descritti nella tavola del piano rialzato,
3) Altezza interna del piano rialzato di circa cm 315 contro la misura di cm 280 indicata,
4) Diverso distributivo interno del piano seminterrato ed altezza interna rilevata pari a cm 257 rispetto alla misura di cm 240 indicata,
5) Al piano primo è stata realizzata una parete di divisione del locale magazzino per destinare parte della superficie all'attiguo appartamento a destinazione abitazione civile; le opere non sono state ultimate per l'appartamento, mentre il piano primo della parte "magazzino" è utilizzabile e consona allo sua destinazione,
6) L'appartamento, è in parte finito ed in parte al grezzo, come si può vedere dalle allegate fotografie.

Pertanto posso concludere quanto segue:

- L'immobile è non regolare dal punto di vista urbanistico-catastale.
- Poiché l'accesso agli atti al Comune di Padova è stato parziale non ho potuto verificare l'entità complessiva delle opere edili realizzate in difformità da quanto autorizzato. Si può pertanto solo stimare l'onere delle spese tecniche in 4.000 euro e della sanzione amministrativa in 2000 euro (modifiche interne e prospettiche ed aumento della superficie coperta per la pensilina), per totali 6.000 euro.

In base alla zonizzazione del PRG vigente l'area su cui insiste l'edificio ricade in "*Zona residenziale di completamento 3 secondo art 14 NTA*". L'indice di edificabilità fondiario ammesso è 3 mc/mq con una fascia non edificabile per impianti ferroviari art 34 e area

di rispetto art 33 e 23. Si stima che la parte di terreno edificabile abbia una superficie di circa 930 mq ovvero che possa generare una cubatura edificata di 2790 mc con altezza massima 15 m. E' pertanto possibile ipotizzare, in ragione degli abusi edilizi presenti e della vetustà del fabbricato, anche la sua demolizione e la costruzione di un nuovo fabbricato ad esempio distribuito su tre piani, terra, primo e secondo con una pianta di circa 300 mq per piano. La stima del terreno in ragione della sua potenzialità edificatoria e dei costi di demolizione del fabbricato esistente, per un intervento di questo tipo, porta ad una stima del Lotto prossima a quella già indicata al paragrafo "Valutazione del Lotto" a pagina 5.

In particolare:

cubatura edificabile 2790 mc, valore unitario della cubatura ammessa 170 €/mc

V = 2790 mc x 170 €/mc = 474.300 euro

Costo di demolizione 90.000 euro

V terreno = 474.300 – 90.000 = 384.300 euro

V lotto =384.300 euro,

valore confrontabile con quello determinato in ragione della attuale consistenza dell'immobile.

3.0 Conclusioni

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati come specificato nei precedenti paragrafi, sono stati costruiti a seguito del rilascio e/o presentazione delle autorizzazioni di cui ai rispettivi paragrafi *Regolarità Edilizia*, sono pervenuti alla società esecutata, a seguito degli atti di cui ai paragrafi *Provenienza*, sui beni esistono i vincoli, ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli di cui sempre ai relativi paragrafi *Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli*.

I beni in oggetto, allo stato attuale, hanno un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, pari a euro 383.000,00 (trecentottantatremila/00).

Il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale è stato stimato essere di 6000,00 euro.

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 10/02/2022

ELENCO ALLEGATI

All. N° 1 – Estratto di Google Maps (pag. 12);

All. N° 2 – Estratto di mappa e visura al Catasto Terreni (pagg. 13-17);

All. N° 3 – Visura e scheda al Catasto Fabbricati (pagg. 18-29);

All. N° 4 – Contratto di locazione (pagg. 30-37);

All. N° 5 – Estratto Piano Regolatore (pagg. 38-41);

All. N° 6 - Rilievo fotografico (pagg. 42-47).