

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Esecutore: Dott.^{ssa} M. Sabino

Esecuzione immobiliare n° 338/2021 promossa da

[redacted] contro [redacted]

5 Il giorno 24.01.2022 il G.E., Dott.^{ssa} M. Sabino ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod fisc. [redacted]

per la quota intera di proprietà dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di pignoramento in via F. Filzi 17 a Bagnoli di Sopra (Pd):

10 Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- via F. Filzi, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 8,5 vani, RC 592,63 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 12.06.2015 in atti dal 12.06.2015 cancellazione sezione (n. 17/2015) – proviene per variazione territoriale dal foglio c/1*

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- 15
- via F. Filzi, piano T, cat. F/1 (area urbana), cons. 433 mq – *variazione toponomastica del 19.01.2016, pratica n. PD007237 in atti dal 19.01.2016 variazione toponomastica (n. 2675.1/2016)*

Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **29**, mapp. **319**

- Ente urbano – sup. 220 mq – *Tipo mappale del 12.03.2003, pratica n. 146421 in atti dal 12.05.2003 (n. 7839.1/2003)*

20 Cat. Terreni - - **COMUNE DI BAGNOLI DI SOPRA**, Foglio **36**, mapp. **462**

- Ente urbano – sup. 433 mq – *Tipo mappale del 14.07.2006, pratica n. PD0151641 in atti dal 14.07.2006 (n. 151641.1/2006) meccanografico del 30.12.1969.*

In data 24.02.2022 il sottoscritto CTU, Arch. Luca Baldan consegnava la perizia con i relativi allegati presso la Cancelleria del Tribunale di Padova.

25 Successivamente, con lettera via PEC del 16.03.2022, il legale del Sig. [redacted], [redacted]
[redacted] inviava al sottoscritto osservazioni alla perizia di stima, alle quale di seguito si
controdeduce:

1) in merito alla valutazione dell'area agricola il sottoscritto CTU, ha ritenuto che diversamente
da quanto esposto dal tecnico di parte, Geom. [redacted], l'area agricola di cui trattasi non possiega
30 le caratteristiche per le quali se ne riporta una valutazione di 5 €/mq, in quanto tale valore
unitario è riferito, come indicato nella perizia di parte, a terreni (di qualità a seminativo) in
appezzamenti di grande e grandissima estensione come valore agricolo medio della Provincia
di Padova (anno 2021 – Regione Agraria n° 6), dove le caratteristiche "tecniche" dei terreni: di
fertilità, di giacitura, di accesso e di forma sono preponderanti e qualificano il valore dello
35 specifico terreno da stimare. Nel nostro caso stiamo parlando di un piccolo appezzamento di
433 mq, che ancorché dal punto di vista catastale venga allibrato a "seminativo", nella realtà
è un'appendice a prosecuzione dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato residenziale, tanto
che, sul posto, non se ne può dedurre da elementi fisici e tangibili, la differenza tra l'una e l'altra
parte; di più l'area agricola è completamente recintata e l'accesso ad essa può avvenire
40 solamente dallo scoperto esclusivo e accesso carraio esistente sulla via pubblica F. Filzi. Ho
ritenuto pertanto che fosse più congruo riferirsi ad un valore di mercato che tenesse conto della
esclusività di fatto di detta area, anche se con destinazione agricola impressa dalla normativa
catastale e urbanistica. In relazione a quanto sopra confermo il valore unitario indicato di 15
€/mq; faccio inoltre notare come, allo scoperto esclusivo – di stretta relazione con il fabbricato
45 - sia stato attribuito un valore unitario di: $3.000/135 = 22$ €/mq (in c.t.).

2) circa i lavori di sistemazione si ritiene che la somma indicata in complessivi € 16.500 sia da
ritenersi congrua in relazione agli interventi necessari per ripristinare la normalità del bene



oggetto di perizia. A tal fine ho redatto l'allegato computo metrico estimativo che meglio

identifica e valorizza puntualmente tali interventi:

	DESCRIZIONE LAVORI	UNITA' MISURA	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE (arr.)
1	Ponteggio a tubo giunto con altezza fino a 20 m, prodotto da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguito con l'impiego di tubi Ø 48 mm e spessore pari a 3,5 mm, in acciaio zincato o verniciato e giunti realizzati in acciaio spessore minimo 4,75 mm, con adeguata protezione contro le corrosioni, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro da contabilizzarsi a parte e degli oneri di progettazione qualora necessaria. Valutato al giunto secondo le seguenti tipologie di ponteggio ed i relativi aspetti operativi: realizzazioni di limitata difficoltà con un utilizzo di 1,8 giunti/m2 e di 1,8 m di tubo per giunto montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, smontaggio, avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni, ogni altro onere compreso <i>Perimetro fabbricato</i> (10,00+5,50+10,00) x 7,00 h + (5,00+5,00+4,00) x 3,00 h	mq	220,00	15,00	3.300
2	Revisione del manto di copertura a tegole comprendente rimaneggiamento di tutte le tegole, diserbo, spurgo canali di gronda, rimozione delle tegole rotte e sostituzione delle medesime con altre, vecchie o invecchiate, integrazione e/o sostituzione della guaina impermeabilizzante esistente con idonei rappezzi, rasatura all'attacco e pulitura finale: con manto a coppi e canali con sostituzione fino al 50% dei coppi al m2, ogni altro onere compreso <i>Copertura esistente</i> (10,00 x 9,00) + (4,00 x 4,50)	mq	108	56,00	6.000
3	Revisione e ripristino di controsoffitto in arelle esistente, mediante demolizione delle parti ammalorate e ricostituzione mediante della struttura portante (ove necessario) integrazione di arelle e malta in calce di gesso, ogni onere compreso. <i>Soggiorno, Cucina, Camera 1° piano</i> (2 x 2) + (2 x 2) + (2 x 4)	mq	65	16,00	1.000
4	Rinforzo delle fondazioni esistenti, da attuare solo sul perimetro esterno, mediante formazione di sottofondazione e allargamento della fondazione esistente da realizzarsi in calcestruzzo armato, compreso lo scavo, anche a mano, il reinterro, i casseri, adeguato ferro di armamento e di collegamento e ogni altro onere. <i>Perimetro fondazioni esterne</i> 12,50 + 4,50 + 3,50 + 4,50 + 8,50	ml	29,50	142,00	4.200
5	Revisione parziale dell'impianto elettrico esistente, ogni onere compreso. <i>Piano primo</i>	a corpo	1	500	500
	S O M M A N O				15.000
	Iva 10%				1.500
	TOTALE				16.500

50 3) infine per quanto riguarda la necessaria demolizione del fabbricato accessorio (delle dimensioni di circa 6 metri x 5 metri x $h_{media} 2.00 = 60 mc$), comprensivo del trasporto a discarica e oneri relativi, si stimano: $60 mc \times 25 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.500$; La sanatoria ai sensi dell'art. 37 del

DPR 380/01: oblazione, diritti di segreteria e varie € 1.000; redazione nuove planimetrie e
presentazione Docfa presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio del Territorio (comprensiva dei diritti
55 catastali) € 1.000; prestazioni professionali per la redazione e presentazione della pratica di
sanatoria, direzione lavori di manutenzione (comprensivi di IVA e oneri professionali) € 3.500.
Sommano totali **€ 7.000**, che si ritengono congrui per la quantità e tipologia degli interventi
previsti.

Circa l'ipotesi d'intervento sui solai intermedi, dalla visita sopralluogo, non ne ho ravvisato la
60 necessità. Per poter, eventualmente, approfondire tale tematica si dovrebbe procedere con
un'accurata e specifica analisi strutturale che stante le caratteristiche tipologiche della struttura
portante deve prevedere prove di carico dinamiche debolmente distruttive.

Il C.T.U.

Padova, 18.03.2022

Arch. Luca Baldan