



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 54/2023 R.E.I.

riunita a Esecuzione Immobiliare N. 140/2024 R.E.I.

Promossa da

Contro



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Paola Rossi

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 15/05/2023, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2774, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

In data 22/05/2024 il Giudice Dott.ssa Paola Rossi, a seguito della riunione della procedura N. 54/2023 R.E.I. procedura N. 14/2024 R.E.I., avente ad oggetto il pignoramento in estensione rispetto ai beni già pignorati del mappale 199 al Foglio 9, chiedeva al sottoscritto di integrare il presente elaborato peritale.

Di seguito si riporta la relazione già depositata e inviata alle parti con le dovute integrazioni, opportunamente evidenziate.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- elaborato planimetrico
- planimetria Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 31/78 del 10/08/1978 prot. 452
- Permesso di Abitabilità 31/78 del 24/02/1981
- Condono n. 241 del 10/07/1989 prot. 3202/86
- C.E. 94/048 del 10/05/1995
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 07/10/2023, recuperata tutta la documentazione necessaria, si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza del Sig.

In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

In data 29/10/2024, a seguito di richiesta, si riceveva dal comune di Camposampiero il CDU N° 24/CDU53, relativo al mappale 199 al Foglio 9.

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti

individuati dal quesito, **integrata a seguito della richiesta del Giudice del 22/05/2024.**

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati NCEU – Comune di Camposampiero come:

- **Fg. 9 part. 207 sub. 6** – Abitazione A/3, Classe 2, consistenza 4.5 vani
superficie catastale mq. 87, Via Corso 52, piano 1, ditta

per l'intero.

La part. 207 sub. 6 al Fg. 9 si genera per frazionamento e fusione del
29/01/2004 dalla part. 207 sub. 3 al Fg. 9.

- **Fg. 9 part. 156 sub. 7** – Area Urbana F/1, consistenza mq. 16, Via
Corso 52, piano T, ditta

per l'intero.

La part. 156 sub. 7 al Fg. 9 si genera per frazionamento e fusione del
29/01/2004.

- **Fg. 9 part. 156 sub. 11** – Area Urbana F/1, consistenza mq. 18, Via
Corso 52, piano T, ditta

per l'intero.

La part. 156 sub. 11 al Fg. 9 si genera per divisione del 09/02/2004.

I beni pignorati in estensione sono censiti al Catasto Terreni NCT – Comune di

Camposampiero come:

- **Fg. 9 part. 199** – Area Rurale, superficie 3 are 60 ca, , ditta

per 2/48.

La part. 199 al Fg. 9 subisce variazione d'ufficio per rettifica della destinazione da fabbricato ad area rurale del 14/12/2009.

La part. 199 al Fg. 9 si origina per frazionamento del 23/03/1976.

La **particella 207 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 9 part. 586**, altra ditta;
- A Est con **Fg. 9 part. 161**, altra ditta;
- A Sud con **Fg. 9 part. 282**, altra ditta;
- A Ovest **Fg. 9 part. 198**, altra ditta.

La **particella 156 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 9 part. 254**, altra ditta;
- A Est con **Fg. 9 part. 161**, altra ditta;
- A Sud con **Fg. 9 part. 586**, altra ditta
- A Ovest **Fg. 9 part. 256**, altra ditta.
-

La **particella 156 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 9 part. 197 e 509**, altre ditte;
- A Est con **Fg. 9 part. 86 e 282**, altre ditte;

- A Sud con **via Corso**;
- A Ovest **Fg. 9 part. 152 e 538**, altre ditte.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di Camposampiero, in via Corso, civico 52, nel contesto di un edificio risalente alla fine del XIX secolo, ristrutturato negli anni 70 del XX secolo, sito in area agricola lungo la strada che congiunge gli abitati di Camposampiero e Fratte di Santa Giustina in Colle.

L'edificio dove trovano luogo gli immobili oggetto di perizia si configura secondo la tipologia della casa colonica isolata. L'abitazione si situa al piano primo, lato Est, mentre le porzioni di area urbana situata al piano terra si collocano al lato nord.

Le parti esterne dell'edificio, come gli spazi esterni, versano in uno stato di manutenzione scarso.

L'unità sub. 6 alla part. 207, tipologicamente un quadrilocale, si sviluppa al piano primo di due, e affaccia verso sud e verso nord con finestre aprendosi sugli spazi esterni relativi, e verso est senza aperure.

Al momento l'immobile risulta libero.

Dall'ingresso prospettante sud, che si apre dal vano scale, si accede al soggiorno-cucina prospettante nord da cui poi si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce a tutti i rimanenti locali dell'alloggio.

Dal disimpegno, a sinistra si apre la camera da letto matrimoniale, a destra si accede al bagno e di fronte si accede alla camera singola.

Le unità esterne sub. 7 e sub 11 al mappale 156, risultano parte di una area

esterna recintata dove sono state erette varie baracche e tettoie. Nello specifico all'area identificata in elaborato planimetrico come sub. 7 corrisponde uno spazio coperto e recintato, mentre all'area identificata dal sub. 11 corrisponde uno spazio aperto. Ai sub. 7 e 11 si accede tramite passaggio attraverso il sub.5.

La particella sub. 199 costituisce strada privata di accesso (sterrata) all'isolato composto dalle particelle 207, oggetto della presente perizia, e alle particelle 198, 197, 503 e 539.

L'immobile e le aree esterne risultano in cattive condizioni di manutenzione.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (circa 1980):

- Pavimenti in ceramica, formati e colori diversi;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; a causa della scarsa aerazione e riscaldamento sono presenti tracce di muffa alle pareti;
- Le porte interne risultano in legno verniciato;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con scuri a battente e vetrocamera risalente agli anni 80;
- L'impianto elettrico non è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo, non risulta funzionante al momento del sopralluogo e manca la caldaia.

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento e riportati in istanza di vendita,

trovano parziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le catastali.

Il sub. 6 al mapp. 207 corrisponde allo stato di fatto ad eccezione della posizione dell'ingresso: da planimetria l'ingresso è collocato a nord, aprendosi sul soggiorno, mentre a ovest è segnata la cucina: nella realtà la cucina è stata trasformata in stanza di ingresso, mentre il soggiorno è attrezzato a soggiorno-cottura. Inoltre non è indicata la porta che unisce il soggiorno al disimpegno.

Non è presente invece un elaborato planimetrico aggiornato, e quello reperito e allegato risulta non conforme: non è infatti possibile individuare il sub.6 in tale elaborato.

Le unità esterne sub. 7 e sub 11 al mappale 156 non sono rappresentate in planimetria catastale, coerentemente alla loro natura di aree urbane F1. Corrispondono comunque come sagoma a quanto riportato in elaborato planimetrico.

Si segnala che in corrispondenza del sub. 7 è presente una baracca autocostruita mai registrata.

Si segnala inoltre che il perimetro del mapp.156 riportato in elaborato planimetrico non corrisponde allo stesso riportato in estratto di mappa e corrisponde all'incirca alla metà occidentale.

Si segnala inoltre che da atto di compravendita Notaio Merone il signor
acquista la proprietà della quota di 1/3 del sub. 5 mappale 156, area di
manovra per accedere ai sub 7 e 11. La proprietà parziale del sub. 5 non è però
riportata in visura catastale (il mapp. 5 non è citato in atto di pignoramento e

istanza di vendita).

Si segnala infine che da atto di compravendita Notaio Merone il signor
raggiunge i sub 7 e 11 del mapp. 156 attraverso il mappale 154, oggi
ricompreso nel mapp.586, a seguito di frazionamento del 13/03/2017. Nulla è
riportato circa il passaggio attraverso i mappali 197 e 198 per raggiungere il
mapp. 207 dal mapp 199, di cui il Sig. _____ è in parte proprietario (quota
2/48).

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero, ad eccezione della
particella 199, in possesso per la quota di 2/48, del signor
stato civile coniugato in regime di comunione dei beni, ma costituiscono
bene personale, come riportato in atto di compravendita e in visura catastale.

Comproprietari part. 199:

_____ per la quota di 6/48;

_____ per la quota di 2/48;

_____ per la quota di 12/48;

_____ per la quota di 12/48;

_____ per la quota di 6/48;

[REDACTED]

per la quota di 6/48;

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/48;

I beni possono costituire lotto unico, pertanto si suggerisce la **vendita in lotto unico**.

d – Vincoli

I beni risultano in possesso, per la quota del 100%, ad eccezione della particella 199, in possesso per la quota di 2/48, del Signor [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Giorgio Merone in Camposampiero rep. 134761 del 17/02/2004 (Allegato F). Atto tra vivi – compravendita: il Signor [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili dai Signori [REDACTED]

Ai Signori [REDACTED] la proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 ciascuno, è pervenuta in forza di atto di compravendita, atto Giorgio Merone in Camposampiero rep. 51634 del 21/06/1990. Atto tra vivi – compravendita: i Signori [REDACTED] acquistavano la piena proprietà degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno dalle Signore [REDACTED]

In base all'analisi del **PI**, l'immobile sub. 6 part. 207 e la part. 199 ricadono in Zona C1.1-10, Zona Residenziale esterna ai Centri Urbani, mentre i subb.7 e 11 part. 156 ricadono in zona E, Zona Agricola.

Non sono rilevati vincoli.

Il vincolo di destinazione d'uso del 21/03/1995 notaio Giorgio Merone rep. 81638 (All. G), citato in Certificazione Notarile presente in fascicolo, vincola a destinazione d'uso parti del mapp.156 diverse da quelle di proprietà del Signor

Tale atto si rese necessario in occasione dell'ottenimento della C.E. 94/048 del 10/05/1995 relativa all'edificazione dell'immobile insistente sugli attuali subb. 2 e 10 del mapp. 156. Si allega estratto grafico indicate le aree vincolate (ALL. H).

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 10/10/2023 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

All'esecutato gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

Trascrizione a favore del 24/02/2004 – Registro Particolare 5239 Registro Generale 8024 Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Merone Repertorio 134761/33690 del 17/02/2004.

Atto tra vivi – compravendita: il Signor _____ acquistava la piena proprietà degli immobili dai Signori _____

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 24/02/2004 – Registro Particolare 1829 Registro Generale 8025 Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Merone Repertorio 134762/33691 del 17/02/2004.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario quota capitale 100.000,00 € a favore di _____ con sede in _____
contro _____

Iscrizione Contro del 11/04/2008 – Registro Particolare 3550 Registro Generale 15187 Pubblico Ufficiale Notaio Sergio Cardarelli Repertorio 82940/22197 del 08/04/2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario quota capitale 120.000,00 € a favore di _____
contro _____

Trascrizione Contro del 03/03/2023 – Registro Particolare 5255 Registro Generale 7466 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 679 del 10/02/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

Lo scrivente ha poi provveduto, in data 30/10/2024 ad effettuare l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria dal 10/10/2023 al 30/10/2024 e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

Trascrizione Contro del 07/05/2024 – Registro Particolare 11932 Registro Generale 16705 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2115 del 20/04/2024. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 31/78 del 10/08/1978 prot. 452
- Permesso di Abitabilità 31/78 del 24/02/1981
- Condonò n. 241 del 10/07/1989 prot. 3202/86
- C.E.94/048 del 10/05/1995

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, si constata:

_La sostanziale conformità tra lo stato di fatto del sub. 6 part. 207 e quanto riportato in Condonò n. 241 del 10/07/1989: tutto corrisponde allo stato di fatto ad eccezione della posizione dell'ingresso: da planimetria l'ingresso è collocato a nord, aprendosi sul soggiorno, mentre a ovest è segnata la cucina: nella realtà la cucina è stata trasformata in stanza di ingresso, mentre il soggiorno è attrezzato a soggiorno-cottura.

_Le unità esterne sub. 7 e sub 11 al mappale 156 risultano parte di una area esterna recintata dove sono state erette varie baracche e tettoie. Nello specifico all'area identificata in elaborato planimetrico come sub. 7 corrisponde uno spazio coperto e recintato, non oggetto di alcuna pratica edilizia e pertanto abusivo, mentre all'area identificata dal sub. 11 corrisponde uno spazio aperto.

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PI**, l'immobile sub.6 part. 207 e la part. 199 ricadono in Zona C1.1-10, Zona Residenziale esterna ai centri Urbani, mentre i subb.7 e 11 part. 156 ricadono in zona E, Zona Agricola.

Non sono rilevati vincoli.

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, l'immobile sub. 6 al mapp. 207 risulta dotato di A.P.E. (All. I) n. 15424/2017 a firma Arch. Mauro Ruffato, che colloca l'immobile in Classe Energetica E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.

h – Eventuali opere abusive

Si rilevano le seguenti difformità:

_sub. 6 part. 207: la posizione dell'ingresso da planimetria è collocata a nord, aprendosi sul soggiorno, mentre a ovest è segnata la cucina: nella realtà la cucina è stata trasformata in stanza di ingresso, mentre il soggiorno è attrezzato a soggiorno-cottura. La difformità risulta sanabile tramite CILA c.d. "tardiva" (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001).

_sub. 7 part. 156: lo spazio risulta coperto e recintato con struttura non oggetto di alcuna pratica edilizia e pertanto abusiva. La difformità non risulta sanabile. E' necessaria la remissione in pristino tramite abbattimento della struttura.

i – Stima del bene

Spese condominiali

Gli immobili oggetto di perizia non risultano amministrati da alcuno. Non risultano spese condominiali arretrate.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	84,78
Cortili	mq	34,00
Part. 199 (1/24)	mq	15,00
Totale	mq	133,78

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq	84,78	100%	84,78
Cortili	mq	34,00	10%	3,40
Part. 199 (1/24)	mq	15,00	10%	1,50
Totale	mq			89,68

Sulla base dei calcoli sopra esposti, a seguito dell'integrazione richiesta in data

22/05/2024 si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 89,68 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell’immobile, si deduce un valore di mercato *V_m* pari a:

€/mq 800 (euro ottocento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$89,68 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 71.744,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 10.761,60 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$71.744,00 \text{ €} - 10.761,60 \text{ €} = 60.982,40 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale per totali 8.600,00 € così quantificati:

- pratica CILA professionista 1.800,00 €

- pratica CILA sanzione 1.000,00 €
- pratiche di riordino documentazione catastale complessivi stimati
2.800,00 €
- demolizione e smaltimento baracca 3.000,00 €

60.982,40 € - 8.600,00 € = 52.382,40 €

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

52.000,00 € - Cinquantaduemila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova lì, 12/10/2023 – integrato in data 30/10/2024

