

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 237/2022**

(G.E. dott. Micol Sabino – prossima udienza 03.04.2023)

Promossa da:

Contro:

Custode: avv. Fabris Francesca

**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

<b>0.- PREMESSE</b> .....	<b>3</b>
0.1.- Incarico e quesito.....	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali.....	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita.....	4
0.4.- Atto di intervento.....	4
0.5.- Valutazioni sull'opportunità di una ripartizione in lotti.....	4
<b>1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b> .....	<b>5</b>
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	6
1.3.- Confini.....	6
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO</b> .....	<b>6</b>
2.1.- Trascrizioni.....	6
2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli.....	7
2.3.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza.....	8
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale.....	8
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	8
<b>3.- DESCRIZIONE</b> .....	<b>9</b>
3.1.- Stalla e accessori sul mappale 457.....	9
3.2.- Terreni agricoli.....	12
<b>4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DELL'EDIFICIO</b> .....	<b>13</b>
4.1.- Disposizioni urbanistiche.....	13
4.2.- Provvedimenti di assenso.....	13
4.3.- Difformità riscontrate.....	14
<b>5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE</b> .....	<b>14</b>
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	14
5.2.- Stato attuale di occupazione.....	14
<b>6.- VALUTAZIONE</b> .....	<b>14</b>
6.1.- Stima della stalla e accessori (mappale 457 e.u.).....	14
6.2.- Stima dei terreni agricoli (mappali 25 e 72).....	17
<b>7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELLA STALLA</b> .....	<b>18</b>
<b>8.- ALLEGATI</b> .....	<b>18</b>



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

In data 28.11.2022 al sottoscritto ing. Rinaldo 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:*
- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  - 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);*
  - 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)*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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, che dopo la mancata ricezione della raccomandata A.R. di avviso ha provveduto a fissare la visita sul posto, con l'ausilio della forza pubblica, per il giorno 02.02.2023, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

Il Creditore è stato avvisato dallo scrivente, mediante e-mail all'avv. \_\_\_\_\_ in data 02.12.2022.-

### 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

**Pignoramento** notificato il 29.06.2022 per un credito di €43.270,00 oltre a interessi e spese a favore della \_\_\_\_\_

sui seguenti beni: Comune di Limena,

- Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 457, Nat. D/10;
- Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 25, 1 ettaro 87 are 82 centiare;
- Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 72, 88 are 30 centiare.-

**Istanza di vendita** depositata il 05.08.2022 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

### 0.4.- Ricorso di intervento

**Ricorso per intervento** depositato il 15/11/2022 dalla \_\_\_\_\_ per un credito di € \_\_\_\_\_

### 0.5.- Valutazioni sull'opportunità di una ripartizione in lotti

Il sottoscritto CTU, esaminati i luoghi, ha riscontrato che i beni \_\_\_\_\_



pignorati consistono di una stalla con letamaio e deposito cereali, ormai in disuso da due anni (sul mappale 457) e dei terreni agricoli retrostanti ai mappali 25 e 72, che in precedenza fornivano foraggio per gli animali. Tutti questi immobili sono contigui e funzionali tra loro e hanno una storia comune.

Ritenuta quindi non conveniente la loro suddivisione in più ha quindi conglobato lotti i beni in un **lotto unico**.

I beni tuttavia vengono qui stimati *uno per uno singolarmente*, ciò che ne consente anche l'alienazione in lotti separati qualora l'ill.mo G.E., valutata opportunamente la situazione generale della procedura, ritenga più consono procedere in tal senso.

**1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**



**1.1.- Catasto Terreni**

A) Comune di Limena partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Mq.	RD	RA
8	457	E.U.		7.220	--	--

B) Comune di Limena partita intestata a Cavinato Roberto (esecutato)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Mq.	RD	RA
8	25	Sem. Arb.	2	18.782	173,17	106,70
8	72	Sem. Arb.	2	8.830	81,41	50,16
<b>sommano</b>				<b>27.612</b>	<b>254,58</b>	<b>156,86</b>



## 1.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Limena intestata a: \_\_\_\_\_ (esecutato) Foglio 8  
Mappale 457:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
	Via Braghetta	T	D/10	--	--	--	5.110,00

## 1.3.- Confini

Confini del Compendio immobiliare		
a Nord	Altro foglio di mappa	
ad Est	Mappali 512 e 513 CT	
a Sud	Via Braghetta	
a Ovest	Mappale 53 CT	

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO  
(aggiornate al 06.12.2022)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese al 27.10.2022 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

## 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame appartenevano a \_\_\_\_\_

2.1.2.- In data 19.03.2004 mediante atto di **donazione accettata** n° 5411 rep. not. Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa trascritto il 10.04.2004 ai nn 15957-9982, i beni passarono all'esecutato \_\_\_\_\_

2.1.3 - Infine, in data 04.08.2022 ai nn. 33905-22898 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 07.12.2022 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

## 2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli

Si segnalano inoltre le seguenti trascrizioni:

2.2.1.- Costituzione di **vincolo** in data 02.10.1981 trascritto il 07.10.1981 ai nn. 17662-14362 a favore di COMUNE DI LIMENA contro

2.2.2.- **Convenzione edilizia** in data 28.11.1981 trascritta il 23.12.1981 ai nn. 23244-18104 a favore di COMUNE DI LIMENA contro

2.2.3.- Costituzione di **vincolo** in data 25.05.1983 trascritta il 31.05.1983 ai nn. 10423-8384 a favore di COMUNE DI LIMENA contro

2.2.4.- Costituzione di **vincolo** in data 07.06.1983 trascritta il 09.06.1983 ai nn. 11126-8966 a favore di COMUNE DI LIMENA contro

2.2.5.- Costituzione di **servitù coattiva** in data 15.10.1984 trascritta il 14.12.1984 ai nn. 26770-19323 a favore di § \_\_\_\_\_ contr \_\_\_\_\_

2.2.6.- Costituzione di **vincolo di destinazione** del 11.05.2005 rep. n. 7325 not. Rossi Elisabetta, trascritta il 04.06.2005 ai nn. 25912-14447 a favore di COMUNE DI LIMENA contro C \_\_\_\_\_

## 2.3.- Iscrizioni

A carico del dante causa \_\_\_\_\_ non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico dell'esecutato vi sono le seguenti iscrizioni:

2.3.1.- In data 17.03.2005 al nn. 12330-3188, in seguito a **mutuo** per \_\_\_\_\_ n data 09/03/2005 n° 7076/3640 rep. not. Rossi Elisabetta fu iscritta in favore della \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_ gravante su tutti gli immobili.-

2.2.2.- In data 05.11.2021 ai nn. 47348-8361, in seguito a **decreto**



**ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 25.10.2021 al n° 1984 per €21.637,45 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per €43.270,00 a favore di

contro

gravante su tutti gli immobili.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 07.12.2023 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori

2.2.3.- In data 15.09.2022 ai nn. 37742-7557 fu iscritta **ipoteca di riscossione** nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14.09.2022 n. rep. 4435/7722 emesso da

è a favore di

contro Cavinato Roberto capitale di € Totale €  
gravante sui beni in Limena, **Foglio 8, Mapp. 457.-**

### 2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di donazione di cui al precedente punto 2.1.2., trascritto a Padova il 10.04.2004 ai nn 15957-9982

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

### 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato è una costruzione isolata, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

### 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Trattandosi di beni ricevuti per donazione dal padre, il regime patrimoniale tra coniugi non ha rilevanza ex art. 179 lett. b) del codice civile statuisce che *"non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità o nel testamento non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione."*



### 3.- DESCRIZIONE

#### 3.1.- Stalla e accessori sul mappale 457



##### 3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in comune di Limena in via Braghetta 26, in zona agricola a 3 Km circa dalla sede municipale.

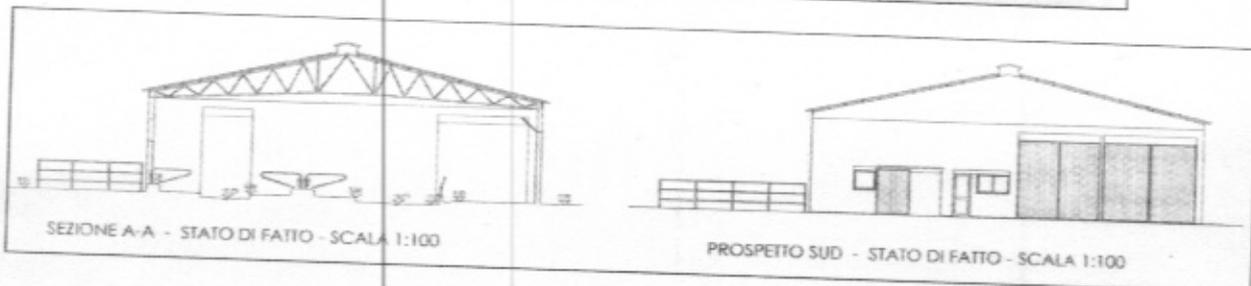
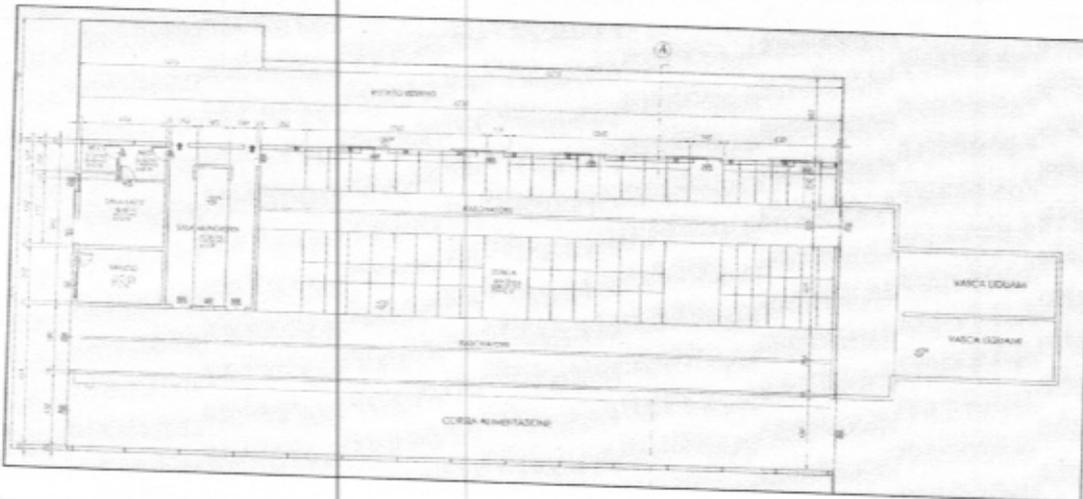
##### 3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 2005, ma è in disuso da due anni; le sue condizioni generali di conservazione sono quindi solo discrete; il funzionamento degli impianti è da verificare e i finestroni laterali in materiale plastico sono da sostituire..

Struttura portante verticale in muratura LECA a faccia vista; orizzontale in capriate reticolari leggere in acciaio; copertura in pannelli sandwich schiumati di poliuretano, pavimento in cemento. Il deposito mangimi all'aperto è in elementi prefabbricati di c.a., il paddock all'aperto ha struttura metallica in acciaio zincato.

L'area scoperta è tenuta a cortile di accesso e manovra per automezzi.

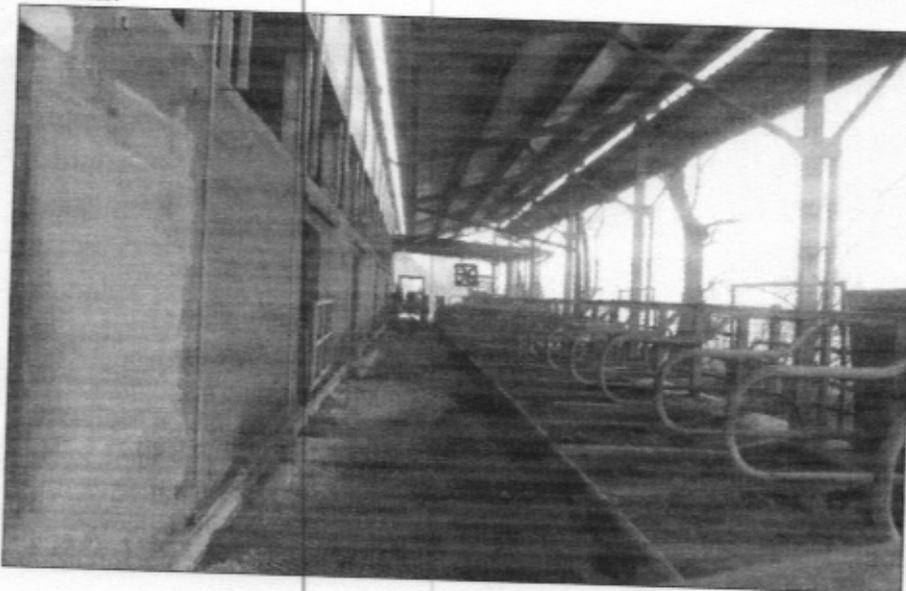




### 3.1.3.- Consistenza

Come si vede dalla planimetria qui sopra, si tratta di una stalla per vacche da latte che consta di:

- Una zona servizi, che comprende sala latte, ufficio, antibagno e bagno per il personale;
- Una zona soggiorno animali, con corsia di alimentazione, sala di attesa, sala mungitura, corsia di riposo e stalli;
- Aree di servizio per il deposito di alimenti zootecnici (ampliamento progettato ma non realizzato); recinto esterno (*'paddock'*) accatastato ma coperto da una tettoia *non assentita* al di sotto della quale ci sono altri 24 stalli.



- All'esterno, sul lato Nord, due vasche liquami e un contenitore mangimi a due vasche in elementi prefabbricati:



oltre a tre piccole baracche autoconstruite in tavolame di legno, da demolire.



In tutto sono disponibili 80 stabulazioni, di cui però – come detto - 24 sono sotto la tettoia non assentita. La superficie coperta e assentita (che comprende zona servizi e zona soggiorno animali) è un rettangolo di m. 42,30 x 18,15 per complessivi **768 mq.**

A queste superfici va aggiunta l'incidenza dello *scoperto esclusivo*.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nei capannoni lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile *tout-court*; nel nostro caso però, trattandosi di un capannone agricolo che dispone di spazio scoperti più ampi, è preferibile applicare il metro di ragguglio delle abitazioni, ossia il 10% per la parte che arriva fino alla sua superficie (mq 768) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto di pertinenza è (7.220-768 =) 6.452 mq circa, di questi 768 vanno raggugliati al 10% e 5.684 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq (0,10 x 768 + 0,02 x 5684 =) 190,48 raggugliati.

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 190.-**



### 3.1.4.- Dotazione di impianti

La stalla coperta dispone di impianto elettrico (visivamente a norme), di un buon impianto di aerazione ventilazione forzata e di un impianto per il rimescolamento dei liquami; la parte servizi inoltre dispone di un servizio igienico con lavabo e tazza.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: normale per la funzione*

### 3.1.5.- Finiture

Nei servizi le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento è in monocotture 30x30; nell'antibagno e nel bagno in monocotture 20x20 che rivestono anche le pareti a tutta altezza. Esiste inoltre un controsoffitto in sandwich schiumato.

Gli infissi sono in acciaio verniciato, con vetri smerigliati.

Nella stalla pavimento in cemento e finestroni a nastro in materiale plastico trasparente, da sostituire.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: normali*

## 3.2.- Terreni agricoli



**3.2.1.- Ubicazione e consistenza**

I terreni agricoli si trovano attorno al mappale sul quale è stata costruita la stalla. La loro superficie complessiva è di mq 27.612

**3.2.2.- Caratteristiche**

Si tratta di terreni a medio impasto, coltivabili a cereali in rotazione o a foraggiere, la cui produzione può essere reimpiegata nell'attività zootecnica. La fertilità è buona.

L'appezzamento ha forma regolare (disturbata però dalla presenza della stalla e accessori) e giacitura piana. La posizione è felice, confinando con una strada carrozzabile asfaltata.

**4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DELL'EDIFICIO****4.1.- Disposizioni urbanistiche**

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

**PRG Vigente - ora 1<sup>a</sup> Piano degli interventi (P.I.)**

mapp. 72 - 25 = zona agricola di cui parte nella sottozona E2, parte nella sottozona E3e parte ricadente nella fascia di rispetto stradale;

mapp. 457 = zona agricola sottozona E3 di cui parte ricadente nella fascia di rispetto stradale.

**PAT Approvato:**

mapp. 72-25-457 = area territoriale omogenea (A.T.O.) n. 2.1 agro-rurale (art. 44) di cui parte ricadente nella fascia di rispetto del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. c) per la presenza del corso d'acqua dello "Scolo Porra" (art. 16), parte ricadente nella fascia di rispetto stradale (art. 33) e parte ricadente nella fascia di rispetto per la presenza di un gasdotto (art. 30).

**4.2.- Provvedimenti di assenso**

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Limena:

1. **Concessione edilizia** n.400 del 10.06.1983 rilasciata a \_\_\_\_\_ per la costruzione di una stalla (in Allegato 8)
2. **Concessione in variante** prot. 1864 del 22.04.1985 rilasciata a \_\_\_\_\_ (in Allegato 9)
3. **Certificato di agibilità** rilasciato a \_\_\_\_\_ ) in data 06.02.1986 per i lavori sopra descritti (in Allegato 10).
4. **D.I.A.** prot. 83/2004 depositata il 06.08.2004 da \_\_\_\_\_ ) per opere interne, modeste verifiche forometriche, nuova vasca liquami, trincee prefabbricate per insilaggio mais (in Allegato 10)
5. **Presa d'atto** prot. 8825 del 06.10.2004 dei lavori effettuati con la DIA 83/2004 nonché della richiesta di archiviazione della precedente D.I.A. n. 12/2003 del 10.03.2003, sostituita dalla D.I.A. 83/2004 (in Allegato 12)



6. **Permesso di costruire** n. 19 del 18.05.2005 rilasciato per la costruzione di un nuovo annesso rustico (in Allegato 13, con elaborati grafici)

#### 4.3.- Difformità riscontrate

Poiché dall'ispezione sul posto è risultato che quest'ultimo provvedimento di assenso non è stato realizzato, il riferimento per quanto assentito è dato dalla D.I.A. sub 4, rappresentata graficamente dallo stato di fatto in allegato 13.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la conformità degli immobili a quanto assentito, con due sole eccezioni:

- A) due **baracche in tavolato di legno** autocostruite, visibili nella foto a pag. 11. Il loro valore commerciale è sostanzialmente nullo, il costo di demolizione trascurabile; pertanto nella successiva stima del complesso *non se ne è tenuto alcun conto*;
- B) una **tettoia aperta in acciaio zincato** ('paddock') con 24 stazzi per animali, realizzata sul lato Ovest della costruzione e già regolarmente accatastata.

La tettoia in questione appare ben costruita e a giudizio dello scrivente è anche sanabile; la distanza dal confine non è un problema, poiché il terreno agricolo confinante – il mappale 72 – appartiene allo stesso lotto e verrà ceduto unitamente alla stalla. Il costo della sanatoria (stimabile in circa 2.500 Euro, spese tecniche comprese) sarebbe sicuramente inferiore al valore di questo immobile, che aumenta la produttività del complesso di 24 unità; poiché però in questo momento la produzione lattiera in Italia è poco remunerativa (come dimostra il fatto che questo complesso risulta inattivo ormai da due anni) nella presente perizia di stima si preferisce *non tenere alcun conto di questa tettoia*, lasciando così all'eventuale acquirente la scelta se sanarla o no.

### 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

#### 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

#### 5.2.- Stato attuale di occupazione

Attualmente gestita dal proprietario esecutato.

### 6.- VALUTAZIONE

#### 6.1.- Stima della stalla e accessori (mappale 457 e.u.)

##### 6.1.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 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](mailto: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 28.02.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 14, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 28.02.2023 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 15, che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.1.2. Si fa presente però che anche in questo caso tutti i capannoni reperiti (aggiudicati intorno a 400 €/mq) sono industriali e non agricoli.

#### 6.1.1.- Criteri seguiti nella stima

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."*

#### 6.1.2.- Procedimento di stima

##### 6.1.2.1.- Ricerche effettuate

La ricerca di un valore per capannoni agricoli è piuttosto delicata, poiché, con la crisi dell'allevamento, essi oggi praticamente non hanno mercato. Nella zona non ci sono state ultimamente transazioni in numero statisticamente sufficiente ad attribuire di valori OMI e anche nelle zone limitrofe (Limena, Villafranca) si trovano valori solo per capannoni industriali. Per dare un riferimento, i capannoni nella zona industriale di Limena sono quotati da 450 a 650 €/mq.

Anche una ricerca estesa a quasi tutta l'Alta Padovana non ha consentito di individuare capannoni agricoli in vendita. Sono stati reperiti solo due esempi di magazzini privi di mostra e uffici e di dimensioni paragonabili a questo, e precisamente:

- una metà di capannone in Padova, quartiere SS.ma Trinità, con struttura in prefabbricato, di 570 mq in vendita a €165.000,00 (289 €/mq) privo di



riscaldamento, con uno spazio comune da frazionare con l'adiacente bifamiliare, essa pure in vendita:



- un magazzino-deposito in Pieve di Curtarolo, pure in prefabbricato ma meno recente, di 750 mq, in vendita a €350.000 (€mq 467)



**N.B.** nel primo esempio il prezzo a prima vista appare molto conveniente. Probabilmente oltre alla contiguità con la bifamiliare vi sono motivi, non esposti, che lo rendono meno appetibile

**6.1.2.2.- Caratteristiche dell'immobile in esame**

- La *superficie commerciale* dell'immobile (baracche e paddock esclusi) è computata nel precedente capitolo 3, punto 3.1.3.-

Il capannone in se stesso è ben costruito e facilmente accessibile dalla strada; dello stato manutentivo attuale – dovuto a due anni di inattività – si tiene conto separatamente, in detrazione. Le attrezzature interne per l'allevamento sono consistenti, ma interessanti solo per chi voglia proseguire questo tipo di attività. La funzionalità degli impianti, che appaiono recenti e a norme, è tuttavia da verificare.

D'altro canto però si tratta di un capannone agricolo attrezzato per la produzione lattiera, e non di un magazzino a carattere generale come nei due esempi che sono stati reperiti.



6.1.2.2.- Stima

Si assegna pertanto il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto e delle informazioni provenienti da Astalegale:

- €/mq 200,00 per la parte coperta (mq 768) e per lo scoperto ragguagliato (mq 190)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- |    |  |
|----|--|
| a) | 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 di interventi di manutenzione straordinaria); |
| b) | per la regolarizzazione dell'immobile: non si stimano costi di regolarizzazione: le baracche si possono demolire a un costo trascurabile e per la tettoia la scelta tra demolire e regolarizzare è lasciata all'acquirente: vedi precedente punto 4.3. |
| c) | per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: -10% (l'immobile è ben costruito, ma due anni di fermo hanno lasciato il segno);  |
| d) | per lo stato di possesso: 0% (l'immobile è gestito dal proprietario esecutato);  |
| e) | per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)   |
| f) | per le spese condominiali insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)  |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Stalla coperta e attrezzature esterne	768	200,00	153.600,00	
b	Scoperto ragguagliato	190	200,00	38.000,00	
f	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>191.600,00</b>
g	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-19.160,00
i	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-25.866,00
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>146.574,00</b>

arrotondabili rispettivamente a € 146.600,00 che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

**6.2.- Stima dei terreni agricoli (mappali 25 e 72)**

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 Limena è incluso nella Regione Agraria n° 5 - PIANURA DI PADOVA per la quale nel 2022 (ultimo dato disponibile) ai terreni a seminativo è attribuito il valore di 5,00 €/mq (v. tabella in Allegato 16).-

Nel nostro caso i due mappali presi assieme hanno entità nella norma (coeff. 1,00), giacitura piana (coeff. 1,00), conformazione regolare ma disturbata dalle strutture di allevamento (coeff. 1,00) accessibilità diretta su di una strada provinciale (coeff. 1,15), distanza dagli abitati nella media





7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione edilizia n.400 del 10.06.1983
9. Concessione edilizia in variante prot. 1864 del 22.04.1985
10. Certificato di agibilità in data 06.02.1986
11. DIA prot. 83/2004 del 06.08.2004
12. Presa d'atto prot. 8825 del 06.10.2004
13. Permesso di costruire n. 19 del 18.05.2005
14. e-mail ad Astalegale
15. Dati forniti da Astalegale
16. Valori OMI per Limena e VAM per la provincia di Padova
17. n° 26 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 02.03.2023

Il C.T.U.  
(ing. Rinaldo Pietrogrande)

