

TRIBUNALE DI PADOVA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.369/2021 (prossima udienza il 13 set 2023)
promossa da: BANCA MONTEPASCHI SIENA
contro:

intervenuta :
GIUDICE DOTT. SSA PAOLA ROSSI
C.T.U. MAURO CAVASIN INGEGNERE

PREMESSA

CTU : Mauro Cavasin ingegnere con studio in Padova via Luzzatti 3
telefono e fax 049/8760294 e mail mauro@maurocavasin.it
iscritto al N 1401 dell'Ordine degli Ingegneri di Padova.

QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice 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 ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, compresi i confini e i dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. il regime patrimoniali tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto e trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
- f. la regolarità edilizia ed 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'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.567 c.p.c.: 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 praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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 di informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'epseto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento al'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati e 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 48 ore inviando un file excel con i dati richiesti.

RELAZIONE PERITALE

RISPOSTE AL QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

Da quanto rilevato il CTU ha ritenuto esaustiva la documentazione in atti, provvedendo ovvero acquisendo la seguente documentazione INTEGRATIVA:

- visure e planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) (ALLEGATO 2.1 - 2.2 - 2-3 - 2.4 – 2.5 – 2.6),
- certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 3),
- visure presso l'Agenzia delle Entrate (Registri Immobiliari) (ALLEGATO 4),
- documentazione autorizzativa presso il Comune di Maserà di Padova (ALLEGATO 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4 – 5.5 – 5.6),
- certificato di stato civile e di famiglia degli esecutati (non prodotto a terzi in base all'art.40 DPR 28 dic 2000 n.445,



- quotazioni immobiliari acquisite da Astalegale.

provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

Il CTU ha provveduto a convocare il primo sopralluogo con mail agli esecutati, che in sede di sopralluogo hanno sottoscritto e confermato la ricezione, al legale del ricorrente e al custode prodotti in ALLEGATO 6.

Durante tale sopralluogo gli esecutati non hanno acconsentito al CTU 'accesso all'interno degli immobili, ma solo all'esterno.

Successivamente , preso contatto con il legale degli esecutati, successivamente nominato dagli stessi, il CTU ha effettuato un secondo sopralluogo, alla presenza anche del legale, rendendo piena disponibilità all'accesso all'interno degli immobili.

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali,

Trattasi di fabbricati ubicati in via Patriarcati civ.9 nel Comune di Maserà di Padova e di terreni adiacenti sempre nello stesso comune.

Considerando che sono stati effettuati n.2 sopralluoghi, il CTU specifica che il rilievo fotografico dei prospetti esterni degli edifici e dei terreni è prodotto in ALLEGATO 1, il rilievo fotografico degli interni degli edifici è prodotto in ALLEGATO 8.

Trattasi di

un fabbricato composto da una porzione ad uso residenziale al primo piano e vari locali con destinazione d'uso annessi al piano terra

un vecchio fabbricato ad uso ricovero attrezzi attiguo al fabbricato di cui sopra e diviso dallo stesso da una piccola area cortilizia

un capannone di nuova costruzione adibito a stalla ed annessi con una vicina porcilaia

terreni posti in parte in adiacenza a detti fabbricati, altri posti ad una certa distanza, comunque per la maggior parte inferiore a circa 500 m, quasi tutti accessibili dalla via Patriarcati.

Gli immobili hanno accesso dalla via Patriarcati civ.9 nel Comune di Maserà di Padova.

I beni di fatto costituiscono l'azienda _____, come risulta dalla comunicazione di in data 12 set 2013 prot.89195 rep.282 allegato al permesso di costruire di cui all'ALLEGATO 5.3.

La descrizione dei beni è conseguentemente così redatta.

Immobile principale

Abitazione

La porzione di fabbricato a destinazione abitazione è ubicata al primo piano dell'immobile con accesso per mezzo di una scala esterna ed una scala interna .



E' composta da ingresso, soggiorno-cucina, pranzo, 4 camere, 2 bagni, disbrigo notte.

Al piano terra sono presenti 4 piccoli locali tra loro comunicanti, collegati al primo piano per mezzo di una scala interna, a cui è stata assegnata la destinazione d'uso come bussola di accesso, disbrigo, anti...

Le finiture del primo piano sono costituite da

pavimenti

in gres

rivestimenti

ceramica in cucina solo nella parte retrostante il piano cottura ed i pensili e nei servizi igienici

intonaco a civile negli altri locali

serramenti esterni

tapparelle in pvc

serramento in legno con retrocamera e controfinestre in alluminio e vetro

serramenti interni

porte interne in legno

portoncino d'ingresso in legno con inserti in vetro e controportafinestra in alluminio e vetro

scala interna

in gres

scala esterna

in graniglia

impianto idrosanitario di normale tipologia funzionante

impianto termo costituito da una caldaia a legna abbinata ad una caldaia a gas, funzionanti in alternativa

impianto elettrico che sa quanto rilevato osservando la tipologia dei frutti, risulta essere di recente realizzazione

Le finiture dei locali al piano terra risultano essere costituite da

pavimenti

in gres

intonaco a civile

Il locali sono dotati di impianto elettrico.

Da quanto constatato, l'unità risulta vetusta, ma in decoroso stato di conservazione.

Annessi

La porzione ad uso annesso ubicata al piano terra del fabbricato è formata da 10 locali con 1 bagno.

Da quanto constatato i locali sono adibiti alla produzione e vendita di prodotti caseari.

Le finiture sono costituite da



pavimenti

in gres nella zona di produzione e vendita dei prodotti caseari
in battuto di cemento nei locali accessori

rivestimenti

in ceramica nella zona di produzione e vendita dei prodotti caseari
intonaco a civile negli altri locali accessori

serramenti esterni

in alluminio e vetro nella zona di produzione e vendita dei prodotti caseari
in legno e vetro nei locali accessori

serramenti interni

in parte in alluminio e in parte in legno

impianto idrosanitario con tecnologia riferita alla produzione di prodotti caseari e di normale tipologia nella porzione ad uso annessi

impianto termo in comune con la porzione di unità al primo piano

impianto elettrico con tecnologia riferita all'utilizzo come laboratorio e di normale tipologia nella porzione ad uso annessi.

La porzione di fabbricato ad uso vendita e produzione di prodotti caseari ha il soffitto in legno.

Lo stato di conservazione della porzione riferita alla produzione e vendita di prodotti caseari risulta buona e da quanto constatato adeguata all'utilizzo dal punto di vista igienico, lo stato di conservazione dei locali adibiti ad annesso risulta decoroso.

Sul fronte strada è presente un porticato antistante la porzione del fabbricato ad uso annessi con pavimento in gres e tetto in legno e coppi.

Da quanto constatato, l'intero fabbricato risulta vetusto, ma in decoroso stato di conservazione.

Annesso adiacente ad uso deposito attrezzi

Il fabbricato adiacente al fabbricato principale sopra descritto è costituito da un vecchio fabbricato ad uso deposito attrezzi suddiviso in differenti locali.

E' formato da un ampio fabbricato con pilastrature interne di altezza media 4,50 m, un avancorpo di altezza media 5,50 m e 2 locali di dimensioni più limitate, uno di altezza media 3,75 m posto a lato dell'avancorpo e un piccolo deposito di altezza media 2,60 m posto sul retro a lato del fabbricato con pilastrature.

Le tamponature perimetrali sono in blocchi di cemento, in parte intonacate.

La copertura delle varie porzioni di fabbricato è in parte con travi principali e secondarie di cemento e pannelli superiori a sandwich e in parte con struttura a botte. sempre in cemento.

Il manto di copertura è in parte in coppi, in parte con pannelli sandwich e finto coppo e in parte in ondolato di eternit.



I serramenti sono essenziali, vetusti e fatiscenti.

All'interno è presente un essenziale impianto elettrico.

Lo stato generale di conservazione è precario, con strutture vecchie e fatiscenti.

Stalla e porcilaia

L'immobile è di recente costruzione, costituito dalla classica disposizione a stalla, con alcuni locali ricavati nella stessa struttura.

I locali ricavati all'intero sono costituiti da 2 aree ad uso accessorio e da spogliatoio con relativi servizi.

Sopra a questi locali è ricavato un soppalco con accesso per mezzo di una scaletta tipo marinaio.

I pavimenti dei locali interni sono in gres, il pavimento della stalla in battuto di cemento.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro.

I locali ad uso accessorio sono dotati di impianto idro termo sanitario, con acqua calda prodotta da una caldaia a gas.

La stalla è dotata di impianto idrico.

L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico.

La porcilaia è attigua alla stalla.

E' costituita da una vasca con pareti in calcestruzzo armato

Terreni

I terreni sono ubicati in parte attigui ai fabbricati di cui sopra e in parte a piccola distanza dagli stessi.

Sono costituiti prevalentemente da strisce di terreno lunghe e strette con accesso dalla via Patriarcati.

La distanza massima dell'accesso ai terreni dai fabbricati è di circa 500 m.

Alcuni terreni sono posti ad una distanza leggermente superiore, con accesso da altre vie.

Da quanto constatato tutti i terreni risultano a destinazione seminativo.

Dalle visure catastali il terreno identificato al foglio 14 particella 207 risulta a destinazione vigneto, ma i vitigni non risultano essere presenti.

La circostanza è stata confermata dal sig. _____, che ha riferito che le vigne sono state estirpate e i diritti venduti.

Di conseguenza anche questa particella è considerata a seminativo.



accertando:

a. l'identificazione del bene, compresi i confini e i dati catastali;

Il bene è identificato catastalmente come di seguito descritto

Comune di Maserà di Padova

edificio principale con abitazione

NCEU
foglio 14
particella 344
sub 5
categoria A/3 – classe 1 – consistenza 9,5 vani – superficie 255 m²

E' costituito dall'appartamento al primo piano e da alcuni locali al piano terra, collegati per mezzo di una scala interna.

stalla e porcilaia

NCEU
foglio 14
particella 344
sub 6
categoria D/10

Questo subalterno comprende tutti gli annessi, ovvero la porzione a piano terra del fabbricato principale a destinazione produzione e vendita di prodotti caseari, il vecchio annesso attiguo al fabbricato principale, sopradescritto come annesso adiacente ad uso deposito attrezzi, la stalla e la porcilaia.

Nell'atto di pignoramento l'area cortilizia comune risulta identificata con il sub 4, subalterno che non è riportato nelle visure catastali eseguite dal CTU.

Tale circostanza non costituisce però ostativa in quanto gli immobili insistono sulla particella 344, che conseguentemente costituisce area di pertinenza al Catasto Urbano.

I confini dei fabbricati sono costituiti dall'area cortilizia attigua identificata con la particella 344

I confini del lotto su cui insistono i fabbricati sono costituiti :
nord: 365-(in parte 361)
est: 226-23134
sud: pubblica via Patriarcato-(in parte 363-361)
ovest: 207-361-214

terreni

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)
14	88	seminativo	4	4.534
14	104	seminativo	4	4.709
14	84	seminativo	4	10.095



14	85	seminativo	4	11.519
14	202	seminativo	4	6.260
14	203	seminativo	4	2
14	204	seminativo	4	1.516
14	244	seminativo	4	2.626
14	87			2.152
14	169	seminativo	4	2.670
14	205			6.570
14	207	vigneto	2	3.790
14	361	seminativo	4	1.700
14	363	seminativo	4	750
14	365	seminativo	4	10.760
13	147	seminativo	4	3.843
14	36	seminativo	3	4.206
14	45	seminativo	3	1.902
14	119	seminativo	4	4.981

totale 84.585

Le visure catastali sono prodotte in ALLEGATO 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 – 2.6

I fabbricati che insistono sulla particella 344 risultano intestati a

usufrutto per l'intero
7

con diritto di

nuda proprietà per l'intero.

con diritto di

I terreni risultano così intestati

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)
14	88	seminativo	4	4.534
14	104	seminativo	4	4.709

intestati a

con diritto di proprietà per l'intero

La proprietà delle seguenti particelle è intesa come nuda proprietà.



fg.	part.	qualità	classe	sup. (m²)
14	84	seminativo	4	10.095
14	85	seminativo	4	11.519
14	202	seminativo	4	6.260
14	203	seminativo	4	2
14	204	seminativo	4	1.516
14	244	seminativo	4	2.626

con diritto di cusufruttario generale

con diritto di proprietà

con diritto di cusufruttario generale in regime di comunione dei beni con

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m²)
14	87			2.152
14	169	seminativo	4	2.670
14	205			6.570
14	207	vigneto	2	3.790

con diritto di usufrutto

con diritto di proprietà



fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)
14	361	seminativo	4	1.700
14	363	seminativo	4	750
14	365	seminativo	4	10.760

con diritto di usufrutto

con diritto di proprietà

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)
13	147	seminativo	4	3.843
14	36	seminativo	3	4.206
14	45	seminativo	3	1.902
14	119	seminativo	4	4.981

con diritto di cusufruttario generale con diritto di accrescimento
in comunione dei beni con

con diritto di proprietà

con diritto di cusufruttario generale con diritto di accrescimento
in regime di comunione dei beni con

I beni risultano essere pervenuto agli esecutati come indicato nelle certificazioni notarili in atti.

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

Da quanto constatato il CTU ha verificato che esiste corrispondenza tra quanto indicato in Catasto e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, con la precisazione successivamente attuata a seguito di ordinanza del Ge relativamente alla particella 147 foglio 13.

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Da quanto rilevato e constatato il bene risulta occupato dagli esecutati.

Per quanto potuto constatare, l'utilizzo dei beni da parte dell'azienda non risulta avere un contratto d'affitto.

Nell'edificio ad uso residenziale risulta abitare la famiglia di _____ costituita dalla moglie e dai figli _____ come comunicato al CTU dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserà di Padova e la famiglia dei sigg. _____ genitori di _____

Il CTU rileva che i beni risultano di fatto nella disponibilità degli esecutati.

Tutto ciò premesso, considerata la natura e la consistenza del bene, considerato che i beni di fatto costituiscono un'azienda agricola e che un'eventuale frazionamento ne snaturerebbe il valore, il CTU ritiene propone la **vendita dei beni in lotto unico.**

d. il regime patrimoniali tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto e trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Da quanto rilevato e constatato risulta quanto di seguito.

L'ufficio Anagrafe del Comune di _____ ha prodotto al CTU il certificato di stato civile e di famiglia dell'esecutato che però non può essere prodotto a terzi in base all'art.40 DPR 28 dic 2000 n.445.

Il bene risulta occupato dagli esecutati.

Nell'edificio ad uso residenziale risulta abitare la famiglia di _____ costituita dallo stesso e dalla moglie _____ e dai figli _____, come comunicato al CTU dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserà di Padova.

Nello stesso edificio ad uso residenziale risulta abitare la famiglia di _____ costituita dallo stesso e dalla moglie _____

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;



Da quanto evidenziato dalla certificazione notarile in atti alla quale il CTU fa esplicito riferimento risulta che sui beni risultano iscritte ipoteche con relative trascrizioni in favore di Banca Monte Paschi Siena spa con l'intervento di Agenzia delle Entrate Riscossione.

Sono presenti anche le trascrizioni di asservimento urbanistico relative all'applicazione del piano casa.

Il CTU ha provveduto al rinnovamento delle risultanze ipotecarie dalla data del 01 nov 2021 (ALLEGATO 4) in cui risultano essere state rilasciate le certificazioni notarili, non riscontrando alcuna variazione rispetto a quanto indicato nell'atto notarile.

f. la regolarità edilizia ed 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;

A seguito dell'accesso agli atti e dell'acquisizione di stralcio degli stessi prodotto in ALLEGATO 5.1 - 5.2 – 5.3 – 5.4 – 5.5 – 5.6 presso il Comune di Maserà di Padova, il CTU precisa quanto di seguito.

Il fabbricato principale a destinazione residenziale e annessi risulta aver goduto della possibilità di ampliamento in virtù del piano casa.

Le autorizzazioni edilizie risultano essere:

- il permesso di costruire in virtù del piano casa n.16/10 pratica n.16 B/2010 e la variante a tale permesso DIA prot.n.0003386 del 13 apr 2011 (ALLEGATO 5.1 – 5.2)
- il permesso di costruire prot.0002004 – pratica n.19°/2009 in data 17 set 2013 (ALLEGATO 5.3 – 5.4)

Stralcio degli elaborati grafici è prodotto in ALLEGATO 5.2 e ALLEGATO 5.4.

A seguito del sopralluogo all'interno degli immobili, il CTU ha rilevato che esistono le seguenti difformità.

fabbricato principale

Nell'appartamento e negli annessi ad uso di produzione e vendita di prodotti caseari ubicati nel fabbricato principale risultano presenti difformità nella disposizione di tramezze interne atte a modificare i locali e difformità fotometriche sulle pareti perimetrali.

Il CTU ha inoltre verificato che esistono difformità interne tra quanto concessionato e quanto dichiarato nelle planimetrie catastali.

Il CTU ha altresì rilevato la presenza di una limitata superfetazione in lamiera sul retro del fabbricato, che non risulta essere concessionata.

Il CTU ha acquisito il certificato di agibilità relativo al piano casa relativo all'edificio residenziale ed annessi presentato in data 12 ago 2011 (ALLEGATO 5.5) e il certificato di agibilità relativo all'intero complesso, in particolare alla costruzione della nuova stalla presentato in data 23 lug 2015 che è prodotto in ALLEGATO 5.6.



fabbricato attiguo al fabbricato principale ad uso deposito attrezzi agricoli

Il CTU rileva che l'annesso attiguo all'edificio principale è vetusto, con molta probabilità risalente a prima del 1967 e conseguentemente non risulta necessitare di un permesso di costruire.

stalla e porcilaia

La stalla e la porcilaia risultano di fatto conformi a quanto concessionato, salvo lievi difformità interne, costituite principalmente dall'assenza della scala di accesso al piccolo solaio soppalcato, sostituita da una scaletta verticale in ferro alla marinaia.

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito dal CTU è prodotto in ALLEGATO 3.

Il CTU specifica che i fabbricati ed i terreni sono urbanisticamente ubicati in zona agricola, con ulteriori vincoli idraulici e paesaggistici, come descritto nel CDU, ulteriori vincoli che però non modificano l'edificabilità ormai saturata e il valore dei beni.

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;

Il CTU ha verificato che non esistono altri diritti di comproprietà sui beni eseguiti.

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;

Da quanto rilevato al capitolo precedente, il CTU ha rilevato la presenza di difformità consistenti in diversa disposizione di pareti interne di difformità forometriche esterne sul fabbricato principale e nella stalla.

Il CTU ritiene che le difformità interne e le difformità forometriche in tutti i fabbricati possano essere sanate con un'unica pratica di sanatoria edilizia, consistente in una SCIA in sanatoria.

Trattandosi di unici proprietari, il CTU ritiene sufficiente la presentazione di un'unica pratica edilizia con sanzione unica di € 516 oltre ai diritti di segreteria.

Le opere di cui sopra possono essere sanate con una SCIA in sanatoria che necessita di
rilievo dello stato attuale
restituzione grafica computerizzata del rilievo
realizzazione di piante dello stato attuale
realizzazione delle tavole comparative tra lo stato concessionato e lo stato attuale
redazione di relazione illustrativa
redazione di rilievo fotografico con coni visuali



ctu mauro cavasin ingegnere via luzzatti 3 35121 padova
tel. e fax 049.8760294 e mail mauro@maurocavasin.it

acquisizione di documentazione amministrativa
predisposizione dei modelli di presentazione della pratica in formato cartaceo o informatizzato
pagamento degli oneri di sanatoria
pagamento dei diritti di segreteria comunale
redazione della pratica catastale di aggiornamento delle planimetrie
spese studio e di viaggio

Il CTU stima in via preventiva il costo complessivo della **pratica di sanatoria in € 9.000** comprensiva di oneri previdenziali ed iva..

Il CTU stima il costo della **demolizione della limitata superfetazione** in lamiera sul retro del fabbricato principale e del relativo smaltimento dei materiali di risulta in **€ 5.000** comprensivi di iva.

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattasi di bene isolato e non inserito in compendio condominiale.

I. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.567 c.p.c.: 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 praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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 di informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'epseto 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 e 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 48 ore inviando un file excel con i dati richiesti.

Il CTU stima il più probabile valore di mercato dei beni come di seguito:

- il fabbricato principale è datato, con finiture vetuste, ma decorose; le finiture interne sono ugualmente riferibili alla vetustà del fabbricato nella porzione residenziale e di recente realizzazione nella porzione ad uso produzione e vendita di prodotti caseari; il CTU considera conseguentemente finiture di medio valore;
- il fabbricato ad uso annessi ubicato in adiacenza al fabbricato principale è vetusto, con finiture precarie originali;



- la stalla e la porcaia sono di recente costruzione, con finiture recenti nella zona spogliatoi ed annessi e essenziali all'interno della stalla;

- i terreni sono ad uso di normale coltivazione.

Il CTU specifica che i fabbricati sono ubicati su terreno a destinazione agricola

Risulta che sull'area ove è presente il fabbricato principale sia stata utilizzata la cubatura massima per l'ampliamento dei fabbricati, in quanto l'ampliamento è stato realizzato con l'utilizzo del "piano casa", per cui la cui cubatura risulta di fatto saturata.

Tutti i terreni sono in zona agricola, non edificabile.

Per tale motivo il CTU non ritiene di prevedere ulteriori incrementi del valore del bene.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Da quanto potuto constatare, la consistenza degli immobili è così calcolata.

Porzione residenziale dell'edificio principale al p1	m ² 200
Annessi edificio principale al pt (compreso il portico al 25%)	m ² 280
Ricovero attrezzi adiacente all'edificio principale	m ² 400
Stalla di nuova costruzione	m ² 830
Concimaia stimata a corpo con valore compreso nel valore della stalla	

terreni

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)
14	88	seminativo	4	4.534
14	104	seminativo	4	4.709
14	84	seminativo	4	10.095
14	85	seminativo	4	11.519
14	202	seminativo	4	6.260
14	203	seminativo	4	2
14	204	seminativo	4	1.516
14	244	seminativo	4	2.626
14	87			2.152
14	169	seminativo	4	2.670
14	205			6.570
14	207	vigneto	2	3.790
14	361	seminativo	4	1.700
14	363	seminativo	4	750
14	365	seminativo	4	10.760
13	147	seminativo	4	3.843
14	36	seminativo	3	4.206
14	45	seminativo	3	1.902
14	119	seminativo	4	4.981
totale				84.585

STIMA DEL BENE

La stima dei beni è attuata tenendo conto



- dell'ubicazione
- della consistenza
- dello stato di conservazione
- del valore di analoghe unità della zona con analoghe caratteristiche
- del valore indicato nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- dei valori di stima di analoghi beni trasmessi da Astalegale.

I valori stimati dal CTU sono:

fabbricati

Porzione residenziale dell'edificio principale al p1	m ² 200 x €/m ² 700 = € 140.000
Annessi edificio principale al pt (compreso il portico al 25%)	m ² 280 x €/m ² 400 = € 112.000
Ricovero attrezzi adiacente all'edificio principale	m ² 400 x €/m ² 100 = € 40.000
Stalla di nuova costruzione e concimaia	m ² 830 x €/m ² 250 = € 207.500

totale fabbricati	€ 449.500

terreni

Il CTU stima il valore dei terreni a seminativo a €/m² 6.

Il CTU evidenzia che anche il terreno part.207 a vigneto è coltivato a seminativo, come più sopra specificato.

fg.	part.	qualità	classe	sup. (m ²)	stima (€)
14	88	seminativo	4	4.534	27.204
14	104	seminativo	4	4.709	28.254
14	84	seminativo	4	10.095	60.570
14	85	seminativo	4	11.519	69.114
14	202	seminativo	4	6.260	37.560
14	203	seminativo	4	2	12
14	204	seminativo	4	1.516	9.096
14	244	seminativo	4	2.626	15.756
14	87			2.152	12.912
14	169	seminativo	4	2.670	16.020
14	205			6.570	39.420
14	207	vigneto	2	3.790	22.740
14	361	seminativo	4	1.700	10.200
14	363	seminativo	4	750	4.500
14	365	seminativo	4	10.760	64.560
13	147	seminativo	4	3.843	23.058
14	36	seminativo	3	4.206	25.236
14	45	seminativo	3	1.902	11.412
14	119	seminativo	4	4.981	29.886
totale				84.585	507.510

totale terreni € 507.510



valore complessivo dei beni € 1.007.010

detrazioni

A tale valore è detratta
la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi stimato nella misura del 15% corrispondente a € 151.051
i costi di sanatoria e/o ripristino corrispondente a € 9.000
i costi di demolizione della superfetazione in lamiera sul retro del fabbricato principale € 5.000

totale detrazioni € 165.051

Il valore del bene è conseguentemente stimato in € 841.959
arrotondato a € 840.000.

con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività;

Il CTU ha verificato che sono presenti terreni agricoli a coltura seminativo.

I terreni agricoli e i fabbricati fanno parte dell'azienda di cui risulta titolare l'esecutato

Il CTU non ha a disposizione elementi per verificare la redditività dei beni.

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.;

Il CTU specifica che il bene è ubicato su terreno a destinazione agricola

Risulta che sull'area sia stata utilizzata la cubatura per l'ampliamento dei fabbricati in virtù del piano casa, per cui la cui cubatura risulta di fatto saturata.

Per tale motivo il CTU non ritiene di prevedere ulteriori incrementi del valore del bene.

alleggi le visure catastali

Le visure catastali sono prodotte in ALLEGATO 2.

e il certificato di destinazione urbanistica;

Il certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal CTU è prodotto in ALLEGATO 3.

indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.



ctu mauro cavasin ingegnere via luzzatti 3 35121 padova
tel. e fax 049.8760294 e mail mauro@maurocavasin.it

Il CTU non ha potuto accedere all'interno dell'immobile a causa del diniego degli esecutati e conseguentemente non ha elementi per rispondere a questo paragrafo.

Si allega prospetto riepilogativo.

Padova li agosto 2023

in fede
il ctu
mauro cavasin ingegnere

ALLEGATI

- 1 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 – 2.6 - VSURE E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CTU PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO (CATASTO)
- 3 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 4 – VISURA IPOTECARIA EFFETTUATA DAL CTU PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE REGISTRI IMMOBILIARI
- 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4 – 5-5 – 5.6 – DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CTU PRESSO IL COMUNE DI MASERA' DI PADOVA
- 6 – COMUNICAZIONE DELL'INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO
- 7 – PROSPETTO RIEPILOGATIVO
- 8 – RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO EDIFICI
- 9 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO AGGIORNAMENTO

