



TRIBUNALE DI PADOVA
Prima sezione civile
Giudice dott.ssa Paola Rossi



Contenzioso Civile

2082/2022 R.G.



contro



**AGGIORNAMENTO ACCERTAMENTI EFFETTUATI NELLA PERIZIA DI STIMA
IN SEDE DI PROCEDURA ESECUTIVA N. 261/2016**



come da disposizione del G.E. del 12.06.2024



esperto per la valutazione di stima

Arch. Andrea Dondi Pinton

con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994

e-mail andrea.dondi@9hstudio.it





PAGINA VUOTA



Giudice: dott.ssa Paola Rossi
CTU: arch. Andrea Dondi Pinton

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





PREMESSA	5
1. RINNOVO OPERAZIONI PERITALI – NUOVO SOPRALLUOGO	5
2. RINNOVO RISULTANZE CATASTALI	6
3. RINNOVO VERIFICA DEI GRAVAMI	7
Iscrizioni contro	7
Trascrizioni contro	8
4. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA DIVISIBILITÀ IN NATURA - PROGETTO DIVISIONALE	9
5. VERIFICA DELL'ATTUALE VALORE DEI BENI	10



Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton





PAGINA VUOTA



Giudice: dott.ssa Paola Rossi
CTU: arch. Andrea Dondi Pinton



PREMESSA

Con comunicazione del 21.06.2023, il Giudice Designato dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, quale CTU nel **contenzioso civile n° 2082/2022 R.G.**, per la verifica della divisibilità del compendio pignorato nel procedimento esecutivo 261/2016.

In data 16.06.2024, in sede di udienza, il sottoscritto prestava giuramento quale CTU dichiarando inizio delle operazioni peritali per il giorno 15.06.2024.

Il Giudice conferiva l'incarico di *"aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva (Esecuzione Immobiliare n. 261/16) con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che della comproprietà, di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale, di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero"*.

Il G.I. concedeva termine per il deposito dell'elaborato al 15.09.2024

(*allegato 'A' - Verbale di giuramento CTU*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto della procedura

Diritto colpito nella E.I. 261/16	proprietà per 1/1
Diritto intestato a	»: proprietà per 1/4
Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Maserà di Padova PD Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 3 - A/3 - P: T Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 8 - C/2 - P: T Fg. 13 - mapp. 38 - sub. 2 - A/3 - P: T-1
Ubicazione:	Maserà di Padova, frazione Bertipaglia, v. Beccara n. 32 e 34
Qualità dei beni:	Compendio residenziale costituito da Intero edificio bifamiliare composto da due unità residenziali tricamere, magazzino in corpo staccato e ampio scoperto comune

1. RINNOVO OPERAZIONI PERITALI – NUOVO SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare un nuovo sopralluogo presso gli immobili al fine di verificare **l'attuale stato di conservazione degli immobili**, considerato che l'ultimo sopralluogo, ai fini della stesura della perizia in sede esecutiva, era stato effettuato in data 11.01.2018.

Il giorno 09.09.2024 è stato dunque **effettuato un nuovo sopralluogo presso gli immobili**, per il tramite del Custode dott.ssa Chiara Marchetto.

Lo stato dei luoghi è apparso sostanzialmente invariato, non sono stati riscontrati particolari segni di danno o degrado rispetto al precedente sopralluogo, se non gli effetti del naturale decadimento dovuto al tempo intercorso in assenza di uso e manutenzione. Si ritiene comunque utile segnalare che attualmente alcuni serramenti esterni non sono più funzionali e non garantiscono adeguata chiusura verso l'esterno, si è rilevata inoltre la presenza di alcune vegetazioni infestanti lungo il lato est del lotto che hanno parzialmente avvolto l'edificio bifamiliare al piano terra ed alcune lungo il lato nord che non permettono più l'accesso al magazzino e alla centrale termica.

Gli immobili non sono risultati occupati e sono apparsi disabitati, erano presenti alcuni effetti personali ed arredi già rilevati in sede esecutiva.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton

2. RINNOVO RISULTANZE CATASTALI

Si è provveduto a rinnovare le visure catastali, rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio, appurando l'avvenuta volturazione della quota devoluta al Demanio.

(la documentazione catastale forma l' **Allegato B**)

Abitazione 1 - Piano terra

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 2 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 125 mq totale escluse aree scoperte: 125 mq - rendita € 451,90 - via Beccara n. 30 - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

DEMANIO DELLO STATO, sede di Roma RM - c.f. 97905320582

Diritto reale: **proprietà per 3/4**

, nato a [redacted] il [redacted] [redacted] - c.f. [redacted]

Diritto reale: **proprietà per 1/4**

- Dati intestazione derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/07/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 1188 - DEVOLUZIONE AL PATRIMONIO DELLO STATO EX ART. 586 CC Trascrizione n. 19974.1/2023 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/07/2023;

Abitazione 2 - Piano primo

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 3 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 130 mq totale escluse aree scoperte: 124 mq - rendita € 451,90 - via Beccara n. 30 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

DEMANIO DELLO STATO, sede di Roma RM - c.f. 97905320582

Diritto reale: **proprietà per 3/4**

nato a [redacted]

- c.f. [redacted]

Diritto reale: **proprietà per 1/4**

- Dati intestazione derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/07/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 1188 - DEVOLUZIONE AL PATRIMONIO DELLO STATO EX ART. 586 CC Trascrizione n. 19974.1/2023 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/07/2023

Magazzino

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 8 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 108 mq - sup. catastale: totale 121 mq - rendita € 312,35 - via Beccara - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

DEMANIO DELLO STATO, sede di Roma RM - c.f. 97905320582

Diritto reale: **proprietà per 3/4**

nato a [redacted]

il [redacted]

- c.f. [redacted]

Diritto reale: **proprietà per 1/4**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton

- Dati intestazione derivanti da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/07/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 1188 - DEVOLUZIONE AL PATRIMONIO DELLO STATO EX ART. 586 CC Trascrizione n. 19974.1/2023 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/07/2023;

Scoperto comune ai sub. 2-3-8

Catasto Fabbricati - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - sub. 7 - B.c.n.c. dal 25/06/2010 - via Beccara - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 25/06/2010 protocollo n. PD0177948 in atti dal 25/06/2010 Registrazione: DIVISIONE (n. 41010.1/2010);

I fabbricati sorgono su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Maserà di Padova (PD)

Fg. 13 - part. 38 - ENTE URBANO - sup. 10 are 02 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/06/2010 protocollo n. PD0165416 in atti dal 21/06/2010 presentato il 15/06/2010 (n. 165416.1/2010)

3. RINNOVO VERIFICA DEI GRAVAMI

Si è provveduto a rinnovare l'indagine ipotecaria effettuando nuova ispezione in data 09.09.2024; si confermano le risultanze già rilevate dal sottoscritto in sede di redazione di perizia di stima per l'esecuzione immobiliare n. 261/2016, alle quali si è aggiunta in data 25.07.2023 la trascrizione di devoluzione quota al Patrimonio dello Stato.

(All. 'C' - Ispezione Ipotecaria).

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare **Iscrizioni contro**

1) Iscrizione ai nn. 43692 R.G. / 6490 R.P. del 28/12/2012: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Atto giudiziario
Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova - rep.n. 11838/2012 del 20/12/2012
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Richiedente: avv. _____
Totale: € 45.000,00
A favore: - I _____ - cf: 00285800280
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9
A carico: - I, _____ - cf: _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Maserà di Padova PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 3** -
nat: A3 Abitazione di tipo economico
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 8**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 2**
nat: A3 Abitazione di tipo economico
Unità negoziale n. 2 - Comune di Pontelongo PD
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 6**
nat: A4 Abitazione di tipo popolare
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 7**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton



nat: A4 Abitazione di tipo popolare
3) **Catasto Terreni - Fg. 8 - part. 421**
nat: T Terreno



Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1, oggetto della presente procedura, sono colpiti per l'intero a carico di**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 sono estranei alla presente procedura;**

Trascrizioni contro

2) Trascrizione ai nn. 17526 R.G. / 11222 R.P. del 27/05/2016: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2960/2016 del 05/05/2016

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: avv. - Piazza Stazione 1

A favore: - di () cf. ()
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9

A carico: -) cf:
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Maserà di Padova PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 3**

nat: A3 Abitazione di tipo economico

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 8**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo economico

Unità negoziale n. 2 - Comune di Pontelongo PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 6**

nat: A4 Abitazione di tipo popolare

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 7**

nat: A4 Abitazione di tipo popolare

3) **Catasto Terreni - Fg. 8 - part. 421**

nat: T Terreno

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1, oggetto della presente procedura, sono colpiti per l'intero a carico di ;**
- **Gli immobili all'unità negoziale n. 2 sono estranei alla presente procedura;**

3) Trascrizione ai nn. 28087 R.G. / 19974 R.P. del 25/07/2023: Atto giudiziario

Altro soggetto: Tribunale di Padova - cf: 80024820286- rep. 1188/2023 del 18/07/2023

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Devoluzione al patrimonio dello stato ex art. 586 c.c.

Richiedente: avv. - S

A favore: - **Demanio dello Stato** di Roma RM - cf. 97905320582
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 3/4
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/9

A carico: - cf:
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 3/4
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/9

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Maserà di Padova PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons.: 7 vani - P: T

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 3**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton



- nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons.: 7 vani - P: 1
3) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 8**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons.: 108 mq - P: T

Unità negoziale n. 2 - Comune di Pontelongo PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 422 - sub. 6**
nat: A4 Abitazione di tipo popolare - P: T
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 422 - sub. 7**
nat: A4 Abitazione di tipo popolare - P: T-1
3) **Catasto Terreni - Fg. 8 - part. 421**
nat: T Terreno

Osservazioni:

- Gli immobili all'unità negoziale n. 2 sono estranei alla presente procedura;

4. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA DIVISIBILITÀ IN NATURA - PROGETTO DIVISIONALE

La perizia già elaborata dal CTU in sede di Esecuzione Immobiliare, aveva proposto la vendita del compendio in un unico lotto, stante la promiscuità impiantistica riscontrata tra le tre unità che lo compongono e la necessità di interventi di manutenzione e rifunzionalizzazione dell'intero organismo edilizio nel suo insieme.

Il compendio è composto da 3 unità immobiliari catastalmente distinte: due appartamenti sovrapposti in edificio bifamiliare e un magazzino staccato sul medesimo lotto, il tutto a formare un unico compendio residenziale come da foto sottostante.



La quota in capo al signor _____ è pari ad 1/4 di ogni unità.

La quota restante di 3/4 ha costituito eredità giacente del padre
seguito devoluta al Patrimonio dello Stato.

ed è stata in



In merito alla possibilità di divisione in natura della quota si considera quanto segue:

Lo scrivente ritiene che uno stralcio in natura della quota di 1/4 dell'intero compendio intestata al sig.

non sia praticabile, dato che a nessuna delle tre unità immobiliari formanti il compendio indiviso è attribuibile un valore assimilabile ad 1/4 dell'intero valore stimato; più precisamente, gli appartamenti hanno un valore pari a quasi il doppio della quota in capo a Marco, mentre il magazzino ha un valore pari a neanche la metà di detta quota.

In merito alla possibilità di progetto di divisione si considera quanto segue:

Lo scrivente ritiene che non sia utilmente praticabile neanche un progetto di divisione, che dovrebbe prevedere la creazione di una unità immobiliare autonoma, del valore di 1/4 dell'intero compendio attribuibile al signor frazionando uno dei due appartamenti.

Infatti, considerata la attuale tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene evidente che qualunque ipotesi di frazionamento comporterebbe una radicale revisione dell'impianto distributivo comportante onerosi costi sia per opere edili e impiantistiche sia per spese tecniche, oltreché naturalmente aggravii economici e temporali connessi al necessario iter autorizzativo e amministrativo.

Per completezza si precisa inoltre che anche volendo immaginare di ripartire le quote di proprietà concentrando la quota di su un solo appartamento, in ogni caso non gli verrebbe attribuito per l'intero e la vendita di un solo appartamento comporterebbe senz'altro un significativo abbattimento del suo valore, poiché il complesso immobiliare è in stato di abbandono da diversi anni e necessita di significativi interventi di manutenzione e di rifunzionalizzazione impiantistica dell'intero complesso edilizio nel suo insieme, interventi che avrebbero una ricaduta economica molto maggiore se eseguita su una sola unità invece che sull'intero compendio con importante deprezzamento dell'immobile eventualmente posto in vendita e che in ogni caso la sua appetibilità per il mercato risulterebbe significativamente compromessa se il resto del complesso rimanesse invenduto in proprietà allo Stato introducendo una importante incognita circa il suo destino.

5. VERIFICA DELL'ATTUALE VALORE DEI BENI

Si è provveduto alla verifica del **valore degli immobili alla data attuale**, verificando il valore unitario di riferimento applicabile alla superficie commerciale computata.

E' stata quindi rinnovata l'indagine di mercato presso gli operatori settoriali locali ed è stato effettuato nuovo raffronto con dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

Sono stati confrontati i valori medi di mercato indicati dalla Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona E1 Suburbana / Frazione Bertipaglia, all'epoca di redazione di perizia di stima per l'esecuzione immobiliare n. 261/16, (valore riferito al primo semestre dell'anno 2017, dato disponibile allora più recente) e al momento attuale (valore riferito al secondo semestre dell'anno 2023, dato disponibile più recente alla data attuale); mediando tra i rispettivi valori minimi e massimi, si rileva una variazione media in diminuzione di 50 €/mq, corrispondente ad una **riduzione in percentuale del - 4,44%, rispetto al valore proposto all'epoca della stima.**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton

Si è proceduto quindi anche al **rinnovo della ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili alla data attuale** utilizzando gli stessi criteri di riferimento adottati all'epoca della stima, ovvero sia con riferimento al mercato locale di edifici di tipo bifamiliare con abitazioni risalenti agli anni '60 - '70, inseriti in aree a destinazione anche industriale ed agricola.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, alla data attuale è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compresa tra 1.200 e 1.300 €/mq commerciale, ovvero sia **rilevando valori di mercato leggermente superiori rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto all'epoca** di redazione di perizia di stima per l'Es. Imm. n. 261/16.

Alla luce di quanto sopra esposto, mediando tra le risultanze sopra ottenute, **il sottoscritto CTU ritiene che il valore di stima già espresso in sede esecutiva, possa essere confermato anche alla data attuale**, confermando dunque il valore, riferito alla piena proprietà per l'intero, di:

€ 331.100,00 (euro trecentotrentunomilacentotrenta/00)

abbattuto del 15%, per assenza garanzia per vizi, per un valore finale, minimamente arrotondato, pari a

€ 280.000,00 (euro duecentottamila /00) per l'intero compendio e pari a

€ 70.000,00 (euro settantamila/00) per la quota di 1/4

Come già indicato nella perizia redatta in sede esecutiva, si precisa che le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente alla richiesta di aggiornamento degli accertamenti già effettuati.

Padova, 12 settembre 2024

arch. Andrea Dondi Pinton

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

CTU: arch. Andrea Dondi Pinton