

TRIBUNALE DI PADOVA - N. 179/2024 Es. Imm.

G.E. Giovanni G. Amenduni

C.T.U. - PERIZIA DI STIMA

***** * *****

Creditore Procedente:

• [redacted] con sede a [redacted] c.f.: [redacted] a mezzo del suo procuratore [redacted]

Debitore:

- [redacted]
- Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 07/05/2024 Rep.N. 2637 e trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare di Padova in data 06/06/2024 R.G. 21417 R.P. 15329.

***** * *****

INDICE:

- I. incarico, giuramento, quesito;
- II. corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni con le risultanze catastali e lo stato di fatto rispetto al pignoramento e l'istanza di vendita;
- III. indagini svolte;
- IV. descrizione del lotto unico;
- IV.I identificazione e intestazione catastale;
- IV.II confini;

- IV.III descrizione generale del complesso immobiliare;
- IV.IV descrizione dell'unità immobiliare ad uso ufficio;
- V. provenienza;
- VI. diritto venduto;
- VII. stato del possesso;
- VIII. regime patrimoniale;
- IX. formalità - vincoli - oneri;
- X. disciplina urbanistica;
- XI. regolarità urbanistico/edilizia;
- XII. difformità edilizie;
- XIII. indicazioni sulla prestazione energetica;
- XIV. spese condominiali;
- XV. criterio di stima;
- XVI. consistenza e valutazione;
- XVII. adeguamenti/valore base d'asta;
- XVIII. elenco allegati.

***** * *****

I. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Enrico Cuccato iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova Sezione B al n. 3493 e al n. 2836 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova; nominato CTU con decreto del 27/06/2024 nella E.I. in oggetto dal G.E. Giovanni G. Amenduni dopo aver prestato giuramento telematico secondo la formula di rito in data 28/06/2024, veniva incaricato a rispondere al quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto".

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari utili all'espletamento dell'incarico.

*

II. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RISPETTO AL PIGNORAMENTO E L'ISTANZA DI VENDITA

E' riscontrata la corrispondenza degli elementi identificativi catastali dei beni con lo stato di fatto rispetto all'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

*

III. INDAGINI SVOLTE

Il sottoscritto, successivamente al giuramento, provvedeva con celerità alla richiesta della documentazione urbanistico/edilizia propedeutica al sopralluogo c/o l'immobile riscontrando tuttavia particolari difficoltà nei confronti del settore Edilizia del Comune tali da richiedere una proroga dei termini concessa in data 18/11/2024. Successivamente a ulteriori solleciti effettuava visura e richiesta copia in data 30/01/2025 e il medesimo giorno effettuava il sopralluogo presso l'immobile.

In fase di sopralluogo sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i seguenti documenti agli atti:

- estratto di mappa N.C.T., visure catastali N.C.T. e N.C.E.U., certificato di destinazione urbanistica, planimetrie catastali, titoli e relativi progetti edilizi, atto di provenienza precedentemente acquisito.

IV. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

IV.I identificazione e intestazione catastale

Comune Amministrativo di Cartura (Pd)

Catasto Terreni

- Fg. 1 Mapp.le 150 Qualità E.U. Sup. 01.03.37 mq.

Catasto Fabbricati

- Fg. 1, Mapp.le 150 sub 12, Cat. A/10, Cl. U, Cons. vani 3, Rendita Euro 697,22, Ubicazione Viale delle Industrie - P.1 - Superficie Catastale Totale: 67 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq.

- è compresa nell'assegnazione in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui il Mapp. 150 sub 2 (b.c.n.c. - locali tecnici comuni a tutti i sub), Mapp. 150 sub 3 (b.c.n.c. - ingresso, corridoi, vani scala, ascensori comuni ai sub dal 4 al 24 e sub 56) e Mapp. 150 sub 26 (b.c.n.c. - cortile comune a tutti i sub).

Intestazione

- [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1 [redacted]

[redacted]

IV.II Confini

Confini Condominiali

nord: mapp.le 218;

est: mapp.le 219, via Montesi;

sud: mapp.le 187;

ovest: mapp.le 187.

Fg. 1 Mapp.le 150 Sub. 12 (ufficio)

nord: sub. 13;

est: sub. 3 corridoio/vano scala condominiale;

sud: vuoto su scoperto condominiale;

ovest: vuoto su scoperto condominiale.

IV.III descrizione generale del complesso immobiliare

Trattasi di ufficio inserito in edificio Condominiale [REDACTED]

(I° stralcio del [REDACTED] frutto della trasformazione dell'ex zuccherificio "Montesi", sito in viale Montesi civ. 5 in Comune di Cartura (PD) - località Cagnola.

Dal punto di vista viabilistico si trova in posizione di ottima visibilità, parallelamente alla "S.P. 92 Conselvana" che attraversa il territorio Comunale lungo l'asse nord/sud.

Dista circa 2,5 Km dal centro Comunale e circa 7 dal casello autostradale "Terme Euganee" dell'Autostrada A13 "Padova-Bologna".

Il fabbricato originario risalente al 1930 è stato oggetto di una riqualificazione architettonica che ha portato per stralci alla totale trasformazione del complesso nella seconda metà degli anni 2000 ad eccezione della parte più a nord di cui si può notare ancora la struttura originaria, esempio di archeologia industriale.

La costruzione si compone di n. 4 stralci o corpi di cui quello principale semicentrale di otto piani fuori terra e diramazioni laterali costituite da

ulteriori corpi di fabbrica di altezza minore lungo l'asse nord/sud. Nella zona sud-ovest del perimetro catastale del lotto è stata realizzata una struttura (sub. 2) dedicata ai locali tecnici a servizio dell'intero complesso costituente un "Supercondominio" (C.T. torri evaporative, gruppo elettrogeno, etc.).

Il complesso presenta struttura portante di tipo misto in c.a., muratura di laterizio e acciaio; solai in lamiera grecata collaborante; tamponamenti esterni in muratura intonacata al civile e tinteggiata; contropareti interne in cartongesso coibentate; copertura parte a falde con lucernari strutturali per i corpi laterali e piana per il corpo più alto; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

L'edificio è circondato da grandi piazzali parzialmente asfaltati ad uso viabilità, parcheggi, aree di manovra e verde calpestabile oltre alla via Montesi di accesso.

La destinazione del complesso è prevalentemente direzionale (uffici) e parzialmente commerciale (piano terra).

L'impianto di climatizzazione originario centralizzato e canalizzato per ogni unità è presente ma di fatto dismesso. Prevedeva climatizzazione invernale per mezzo di caldaie ed estiva con pompe di calore e torri evaporative. Ogni unità inoltre è dotata di proprio contabilizzatore-dismesso.

L'impianto originario è stato sostituito da singoli impianti di climatizzazione con condizionatori in pompa di calore.

Dal punto di vista manutentivo-conservativo esternamente è da ritenersi mediocre. Presenta (in punti localizzati) segni di umidità di risalita,

deterioramento delle tinteggiature e aggressione di muschi e licheni delle pareti esposte prevalentemente a nord.

Internamente le parti comuni si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di realizzazione.

IV.IV descrizione dell'unità immobiliare (ufficio)

Trattasi di un ufficio al piano secondo (primo catastale).

Dal punto di vista planimetrico presenta: locale principale "open space", anti e wc.

Rispetto alla documentazione edilizia e catastale agli atti è stata messa in opera, dalla proprietà eseguita, una parete mobile (non a tutta altezza) per realizzare una seconda stanza. Di fatto "edilizia libera" configurabile come "arredo" removibile.

L'unità presenta le seguenti finiture: portoncino d'ingresso blindato più controporta esterna in vetro/alluminio; serramenti interni in alluminio e laminato; serramenti esterni in profili estrusi di alluminio e vetrocamera; pavimento sopraelevato con finitura in piastrelle di gress; rivestimenti in ceramica nei locali anti e wc; pareti tinteggiate.

E' presente un climatizzatore in pompa di calore in sostituzione dell'impianto centralizzato mai di fatto messo in funzione.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con bollitore elettrico posizionato nell'antibagno.

L'ufficio è dotato di un "sovradimensionato" quadro elettrico con cablaggio sottopavimento e buona distribuzione planimetrica di torrette da pavimento.

V. PROVENIENZA

Atto di assegnazione di immobile a socio del 19/11/2018 - notaio Loris Camporese di Abano Terme (Pd), Rep.N. 83796, Racc.N. 28467 Registrato il 23/11/2018 Agenzia delle Entrate di Padova al N. 16359 Serie 1T.

VI. DIRITTO VENDUTO

Intera proprietà 1/1.

VII. STATO DEL POSSESSO

Libero.

VIII. REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]

IX. FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Vincoli di natura Giuridica

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10/04/2014, Rep.N. 25841/13654 notaio Bressan Elena di Conselve (Pd) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

- Trascrizione nn. 21417/15329 del 06/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/05/2024 Rep.N. 2637.

Vincoli di Natura Edilizia

- Edificio Storico con Vincolo di Tutela Grado n. 3 art. 16, 23, 24 PTCP 10.

*

X. DISCIPLINA URBANISTICA

L'ufficio Tecnico Comunale

- visto il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), approvato nella Conferenza dei Servizi del 17/06/2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 81 del 15/03/2010, vigente dal 28/04/2012;
- preso atto che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n°3 del 21/12/2021, pubblicata sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022, ha adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.);
- visto il P.I. (Piano degli Interventi) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 13/04/2016;
- vista la Variante 01 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 22/05/2019;
- vista la Variante n. 2 al Piano degli Interventi - attuazione della Fase 1 del II Piano degli Interventi - approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2022;
- vista la variante parziale 2A - alle NTO e alla cartografia - fase IA al II PI approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 19/03/2024;

- visti i commi 2, 3 dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
- verificato che, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, non sussiste alcun conflitto di interesse, anche potenziale, ovvero causa di impedimento o incompatibilità del sottoscritto all'adozione del presente atto;

certifica che:

il terreno sito in questo Comune, di seguito citato, ha le seguenti destinazioni, secondo la Variante 01 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 22/05/2019 così come integrata e modificata dalla Variante n. 02 al Piano degli interventi - attuazione della Fase 1 del II Piano degli Interventi - approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2022 e dalla variante parziale 2° - alle NTO e alla cartografia - fase IA al II PI approvata con deliberazione di consiglio comunale n° 10 del 19/03/2024:

- Foglio: 1; Mappale: 150; Tessuto: Tessuto produttivo ordinato (T6/09) Paesaggi da Rigenerare sovrastante Edificio Storico con Vincolo di Tutela Grado n. 3, articolo NTO: 16, 23 24 PTCP 10;

e che il medesimo terreno ricade, secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), adottato con delibera n°3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, nelle seguenti Classi di Pericolosità e di Rischio: Foglio Mappale Classe di Pericolosità Articolo Classe di Rischio:

- Fg.: 1; Mapp.le: 150; Classe di Pericolosità: Aree a pericolosità media P2; Articolo: art. 13 N.T.A.; Classe Rischio: R3

XI. REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIATitoli Edilizi

- Concessione Edilizia del 26.07.2002, pratica n° C02/0070, prot. n° 1.427, avente ad oggetto "i lavori di restauro e risanamento conservativo di un organismo edilizio avente caratteristiche di archeologia proto industriale, con cambio di destinazione d'uso da artigianale e direzionale";
- Permesso di Costruire in data 24.05.2005, pratica n° P05/005, prot. n° 3.824, avente ad oggetto i lavori di "Variante in C.O. alla Conc. Ed. C02/0070 del 26.07.2002...";
- Permesso di Costruire in Sanatoria in data 09.11.2006, pratica n° P06/049, prot. n° 7.578, avente ad oggetto i lavori relativi alla "Variante a sanatoria alla Conc. Ed. C02/0070 del 26.07.2002 e successivo Permesso di Costruire P05/005 del 24.05.2005...";
- Certificato di agibilità (primo stralcio - [REDACTED] Prot.N. 4722 rilasciato in data 11/12/2006

XII. DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal raffronto tra la documentazione Edilizia e Catastale agli atti con lo stato dei luoghi risulta una sostanziale conformità (*).

(*) Rispetto alla documentazione edilizia e catastale agli atti è stata posizionata, dalla proprietà esecutata, una parete mobile (non a tutta altezza) per realizzare una seconda stanza. Di fatto "edilizia libera" configurabile come "arredo" removibile.

La spesa per l'eventuale rimozione e smaltimento della parete mobile oltre al ripristino dei punti di ammassamento alle pareti è stimato in € 1.000,00.

*

XIII. INDICAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'APE (allegato all'atto di provenienza) si evince che l'unità immobiliare ricade in classe "D".

*

XIV. SPESE CONDOMINIALI

Dai dati trasmessi dall'amministrazione [REDACTED] relativamente all'unità oggetto della presente (unità A10 Palazzina 1 dei prospetti di bilancio Condominiali) risulta maturato un debito nelle ultime due annualità precedenti alla data odierna pari a € 565,83 €.

Per l'annualità 2025 sono già state deliberate spese di manutenzione straordinaria relative al Condominio [REDACTED] la cui quota parte di competenza è pari a € 225,43.

Sono state inoltre deliberate spese di manutenzione straordinaria relative al SuperCondominio [REDACTED] la cui quota parte di competenza è pari a € 165,70.

Il costo medio di gestione/manutenzione medio annuo in quota alla proprietà è di circa € 650,00 escluse le utenze private.

*

XV. CRITERIO DI STIMA

Gli immobili vengono stimati con metodo sintetico-comparativo monoparametrico. Viene creata una scala di valori commerciali di

immobili con analoghe caratteristiche simili a quello da stimare, riferita a un parametro tecnico (superficie commerciale). Viene così determinato il Valore di Mercato Unitario (per metro quadrato commerciale).

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata secondo la ex Norma UNI 10750/2005 coerente con i dati comparativi basandosi sulle superfici dedotte dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico di progetto edilizio.

Determinazione del più probabile valore di mercato riferito al mq. commerciale.

Comparabili: Uffici in condizioni di ordinarietà

$€ 80.000 + € 88.000 + € 52.000 =$
 93 mq. 100 mq. 55 mq.

valore di mercato medio rilevato = 850,00 €/mq (in cifra tonda).

Tenuto conto della dotazione impiantistica presente, con particolare riferimento a quella elettrica-dati sottopavimento, e della modulabilità della stessa rispetto a vari utilizzi, si ritiene di applicare una maggiorazione del 10% rispetto ai valori di mercato rilevati - relativi a immobili datati in condizioni di ordinarietà.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 950,00 €/mq (in cifra tonda).

XVI. CONSISTENZA E VALUTAZIONE

CONSISTENZA

piano	DESTINAZ.	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente riduzione per destinazione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
2	Ufficio	67,00	100	67,00
	Totale			67,00

*

Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Valore (€ / mq.)	Valore (totale)
Ufficio	67,00	950,00	63.650,00

XVII. ADEGUAMENTI - VALORE BASE D'ASTA

Sulla base delle indicazioni del Tribunale di Padova, valutata la condizione generale della documentazione e dello stato dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del 10% del valore di mercato come sopra determinato per assenza di garanzia dei beni nella vendita forzata (art. 2922 c.c.)

Valore stimato al netto delle riduzioni	€	63.650,00
Riduzione 10 % art. 2922 c.c.	- €	6.365,00
Spese di ripristino stato legittimato	- €	1.000,00
Spese Condominiali	- €	956,96
Sommano	€	55.328,04

Valore Base d'Asta (in cifra tonda) per l'intera proprietà €

55.500,00 (Euro CinquantacinquemilaCinquecento/00)

*

Padova, 07/03/2025

Il C.T.U.

Enrico Cuccato

XVIII. ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) atto di provenienza;
- 4) certificato di destinazione urbanistica;
- 5) titoli edilizi - elaborati grafici;
- 6) spese condominiali.

179/2024

Pagina 15 di 15

