

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3-2023

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

INTEGRAZIONE di perizia
e AGGIORNAMENTO

del valore di stima riguardo al contratto di locazione dei
terreni

LOTTO N. 1

Immobili a Camposampiero (PD)

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE:



BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare sono di seguito elencati:

Unità negoziale n. 1

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto FABBRICATI

1. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 4

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 511 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9,5 vani, Piano T1



2. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 256 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 46 mq P. T.

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 511 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 29 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 256 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 12 are 61 centiare

Unità negoziale n. 2

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 93 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 42 are 10 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 11 Particella 206 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 24 centiare

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 207 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 70 centiare

Catasto TERRENI

4. Foglio 11 Particella 224 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 40 centiare

Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 360 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 3 are 75 centiare

Catasto TERRENI



6. Foglio 11 Particella 362 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 22 are 55 centiare

Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 364 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 40 centiare

Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 368 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare

Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 370 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 centiare

Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 372 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

Unità negoziale n. 3

LOREGGIA (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 16 Particella 154 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 51 are 21 centiare

Catasto TERRENI

2. Foglio 16 Particella 155 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 80 are 24 centiare

Unità negoziale n. 4

CAMPOSAMPIERO (PD)

Catasto TERRENI

1. Foglio 11 Particella 90 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 80 centiare

Catasto TERRENI



2. Foglio 11 Particella 91 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 67 are 40 centiare

Catasto TERRENI

3. Foglio 11 Particella 202 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

Catasto TERRENI

Foglio 11 Particella 226 Subalterno -

4. Natura T - TERRENO Consistenza 55 centiare

Catasto TERRENI

5. Foglio 11 Particella 361 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 52 are 35 centiare

Catasto TERRENI

6. Foglio 11 Particella 363 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 39 are 60 centiare

Catasto TERRENI

7. Foglio 11 Particella 367 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 75 centiare

Catasto TERRENI

8. Foglio 11 Particella 369 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 30 centiare

Catasto TERRENI

9. Foglio 11 Particella 371 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 10 centiare

Catasto TERRENI

10. Foglio 11 Particella 149 Subalterno -



Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 70 centiare

Catasto TERRENI

11. Foglio 11 Particella 395 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 38 are

Catasto TERRENI

12. Foglio 11 Particella 397 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 95 centiare

Catasto TERRENI

13. Foglio 11 Particella 510 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 are 61 centiare

Catasto TERRENI

14. Foglio 11 Particella 255 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 are 19 centiare

Catasto FABBRICATI

15. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 150 mq Piano T

Catasto FABBRICATI

16. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 47 mq P.T

Catasto FABBRICATI

17. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 600 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Piano T12

Catasto FABBRICATI

18. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 255 Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 510 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Piano T1



QUOTE PIGNORATE A:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 5/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 7/12

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 7/12

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

PREMESSA

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, all'udienza del 15.05.2024, rinviava l'udienza al 22.10.2024, concedendo allo scrivente stimatore, termine di 30 giorni prima per il deposito dell'aggiornamento di perizia sulle circostanze emerse dalla sussistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, avente per oggetto parte dei beni oggetto di esecuzione.



AGGIORNAMENTO DI PERIZIA

LOTTO N. 1

Successivamente alla perizia di stima datata 15.04.2024, lo scrivente stimatore ha esaminato, il contratto di locazione del fondo rustico, il quale ha per oggetto parte dei beni del compendio immobiliare pignorato, e che sono ricompresi in parte sia nel Lotto n.1, che nel Lotto n.2.

Dalla disamina della suddetta documentazione lo scrivente perito, relaziona di seguito riguardo al contratto se sia opponibile o meno, alla procedura esecutiva, oltre che riguardo alla congruità del canone di locazione.

Il contratto di affitto di fondo rustico, ha per oggetto i seguenti terreni agricoli;

Comune di Camposampiero (PD) Catasto Terreni Foglio n. 11, particelle;

-nn. 90, 91, 361, 363, 149, 395, 397, 93, 362, 364 che sono oggetto di pignoramento nella procedura e.i. n. 3-2023 e appartenenti al Lotto N.1;

oltre ad altri terreni censiti con particelle ;

-nn. 365, 230, 231, 232, che non sono oggetto di pignoramento;

Comune di Loreggia (PD) Catasto Terreni Foglio n. 16, particelle;

-nn. 154, 155, che sono oggetto di pignoramento, nella procedura e.i. n. 3-2023, appartenenti al Lotto N.2;

Il contratto di locazione riporta a fine pagina la data 01.01.2021, ma la scadenza del contratto e la documentazione fornita da parte debitrice, considera come data di stipula della locazione, 01.01.2022, in cui con la durata di 5 anni la scadenza è per il 31.12.2026.

Considerando che l'atto giudiziario di verbale di pignoramento è del 19.12.2022 e che è stato presentato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 13.02.2023;

-allora il contratto di locazione, può ritenersi **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva in quanto è stato stipulato in data precedente rispetto al pignoramento.

In base al contratto di locazione, per tutti i terreni sopra indicati, il canone annuo pattuito è di € 2.750,00 all'anno, pertanto per 5 annualità è pari a € 13.750,00 per il fondo rustico e € 616,00 per i titoli PAC.



Secondo lo scrivente stimatore, in base:

-alla sola superficie dei terreni pignorati, (escludendo quei terreni ricompresi nel contratto di locazione, ma non oggetto di pignoramento)

-alla conformazione degli stessi, anche riguardo alle tensostrutture da rimuovere che gravano in parte sulle particelle di terreno nn. 361 e 362 del Foglio n.11 del Comune di Camposampiero (PD);

-tenendo conto che i terreni oggetto di stima e di contratto di locazione, sono tra loro vicini, ma non tutti tra loro adiacenti contigui stante la presenza di terreni appartenenti a terzi che sono posti nel mezzo tra quelli pignorati;

-ed infine riguardo alle promiscuità di passaggio che sono presenti sia nei confronti di altre unità sempre appartenenti al compendio immobiliare pignorato, sia nei confronti di terzi;

lo scrivente stimatore ritiene **CONGRUO** il canone di locazione pattuito.

(si allegano: contratto di locazione e nota trascrizione del pignoramento)

Pertanto considerando il contratto di locazione del fondo rustico, Opponibile e Congruo, lo scrivente perito evidenzia le condizioni del contratto stipulato, affinché il futuro aggiudicatario ne tenga conto.

Tra le condizioni del contratto di locazione risulta che:

- seppur non eseguito ma parente in linea diretta con
- e eseguiti, risulta essere aggiudicatario di 6 titoli all'aiuto definitivi pari ad Ha 5.02.00 con gli identificativi riportati nel contratto, per un valore totale per il periodo di € 616,00;
- la parte locatrice affitta parte dei suddetti titoli assieme ad una superficie eleggibile di Ha 3.90 ed i restanti titoli di Ha 1.12 affittati senza terra, per tutto il periodo del contratto;
- l'affittuario si obbliga ad utilizzare i diritti all'aiuto trasferiti nella sua totalità e per tutta la durata del contratto nel rispetto delle condizioni e dei vincoli attribuiti dalla normativa comunitaria nazionale;
- le parti si impegnano di comunicare all'AGEA il trasferimento dei titoli secondo le norme determinate dall'amministrazione;
- l'affittuario dovrà essere in possesso della qualifica di agricoltore;
- la parte conduttrice si impegna a proseguire l'impegno previsto dal P.S.R. Regolamento UE n. 1305/2013- M10/1/3 conferma gestione attività di infrastrutture verdi, relativo alla domanda n. 3083468 per 8[^] anno di impegno facoltativo se confermato.



Infine il futuro aggiudicatario, dovrà tener conto che all'interno del contratto di locazione sono ricompresi anche i terreni censiti Comune di Camposampiero Catasto Terreni, Foglio n. 11, part. n. 365, 230, 231, 232, che non sono oggetto di pignoramento.

Ad ogni buon conto, si deve tener conto di quanto meglio specificato sul contratto di locazione del fondo rustico, che è allegato all'aggiornamento di perizia.

AGGIORNAMENTO DI STIMA

LOTTO N. 1

Il compendio immobiliare, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
- della presenza di una servitù di elettrodotto ENEL,
- delle difformità riscontrate, compreso anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali che riguardano il capannone-ricovero attrezzi;
- nello specifico per il capannone-ricovero attrezzi, si è tenuto conto della destinazione d'uso differente dal sua attuale utilizzazione, della sua copertura differente da quella di progetto, e dalla necessità di demolire con trasporto a discarica dei materiali di risulta riguardo alla copertura in lastre tipo Eternit;
- delle numerose promiscuità di passaggio e di area scoperta in comune tra unità A, B, C, E;
- che per tutti gli immobili del compendio immobiliare pignorato non vi è il certificato di agibilità/abitabilità.
- Inoltre si sono considerati anche i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2023 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.
- Infine, per i beni immobili denominati con lettera E, si è considerata la presenza del contratto di locazione del fondo rustico che è Opponibile alla procedura e Congruo, in base al quale si determina il presente AGGIORNAMENTO di stima.



Unità A:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero (PD) in Via Guizze San Pietro, 32.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano terra Locali abitativi	Circa 85,17 mq	1,00	Circa 85,17 mq
Piano terra Locali accessori	Circa 79,27 mq	0,50	Circa 39,64 mq
Piano Primo Abitazione	Circa 160,00 mq	1,00	Circa 160,00 mq
Portico Terrazzo Poggiolo	Circa 35,05 mq	0,33	Circa 11,57 mq
Mq Commerciali totali circa			296,38 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $296,38 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 296.380,00$

Unità A; stima arrotondata a € 296.000,00

Unità B:

Porzione di bifamiliare è sita a Camposampiero (PD) in Via Guizze San Pietro, 33.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano terra Locali abitativi	Circa 85,17 mq	1,00	Circa 85,17 mq
Piano terra Locali accessori	Circa 79,27 mq	0,50	Circa 39,64 mq
Piano Primo Abitazione	Circa 160,00 mq	1,00	Circa 160,00 mq
Portico Terrazzo Poggiolo	Circa 35,05 mq	0,33	Circa 11,57 mq
Mq Commerciali totali circa			296,38 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $296,38 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 296.380,00$

Unità B; stima arrotondata a € 296.000,00

Unità C:

Capannone –ricovero attrezzi, identificato con;

Part. n. 510 sub.1, + part. n. 511, sub. 1,+ Part. n. 510, sub. 2+ una parte dell'edificio non è censita al catasto, ma di cui vi è il progetto concessionato.

Il capannone-ricovero attrezzi, ha accesso da via Guizze San Pietro a Camposampiero (PD) e si trova alle spalle della bifamiliare del compendio immobiliare pignorato.

Superficie coperta pari a circa $1.140,00 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 547.200,00$

Unità C; stima arrotondata a € 547.000,00



D-Edificio diroccato-fatiscante identificato con;

Foglio n. 11, Part. n. 600;

sito in via Guizze San Pietro Camposampiero (PD)

Superficie coperta sviluppata su 3 piani pari a;

circa 150,00 mq x 400,00 €/mq= € 60.000,00

Unità D; € 60.000,00

E-terreni agricoli e viale di accesso all'area del compendio immobiliare pignorato;

Foglio n. 11, Part. n. 93, 206, 207, 224, 360, 362, 364, 368, 370, 372, 90, 91, 202, 226, 361, 363, 367, 369, 371, 149, 395, 397.

Detraendo dalla somma delle superficie di tutti i terreni elencati sopra, le superfici dei terreni ricompresi nel viale d'accesso all'area interessata, quali n. 206, 207, 224, 360, 368, 370, 202, 223, 367, 369, e quelli che sono strisce di terreno quali n. 371, 372, per totali 30 mq,

-risulta che la somma dei terreni rimanenti, che sono agricoli e che sono ricompresi nel contratto di locazione si ha una superficie complessiva pari a: 41.515 mq,

pari a circa 10,75 Campi Padovani

Considerando che:

-alcuni di questi sono adiacenti tra loro, ed altri invece sono vicini ma non contigui e che tra di essi, nel mezzo, vi sono altri terreni di terzi;

-e tenendo conto del valore medi dei terreni agricoli della Provincia di Padova, Regione Agraria n.3, Pianura Padovana Nord-Orientale,

si avrà un valore arrotondato pari a; € 245.000,00.

Se al valore di € 245.000, si decurta un valore forfettario a causa della promiscuità di passaggio di terzi pari al 15%, allora il valore scende a € 208.250,00.

Inoltre se al valore di € 208.250,00 si decurta un valore forfettario pari al 20%, a causa della sussistenza di un contratto di locazione del fondo rustico, il quale è Opponibile alla procedura esecutiva, il canone di locazione è Congruo e la sua scadenza è per il 31.12.2026, allora il valore per l'unità E, sarà:

Unità E; € 166.600,00.



Considerando che durante il sopralluogo dello scrivente stimatore e dalle informazioni ricevute in loco, risulta che per lo stesso viale d'accesso oltre ad accedervi le unità A, B, C, E, vi sia il passaggio anche con mezzi agricoli di terzi, creando quindi delle promiscuità di passaggio:

-allora dalla somma dei valori delle unità A, B, C, pari a € 1.139.000,00;

-lo scrivente stimatore per detta promiscuità, detrae una somma indicativa forfettaria pari al 15% al valore stimato sopra, da cui risulta che la stima delle:

unità A, B,C, è di € 968.150,00,

Se ai valori parziali calcolati, delle unità A, B, C, E, si somma la stima dell'unità D pari a € 60.000,00 allora la stima del compendio immobiliare formato dalle unità A, B,C,D,E, è pari a 1.194.750,00.

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 1.194.750,00	-€ 179.212,50
---	---------------

Perciò il valore di stima del compendio immobiliare definito come **LOTTO N.1**, considerando tutte le unità A, B, C, D, libere NON occupate, mentre l'unità E, è occupata per mezzo di un contratto di locazione per fondo rustico con scadenza il 31.12.2026,

allora il valore arrotondato è pari a:

€ 1.015.000,00

N.B.: lo scrivente stimatore precisa che, all'interno del contratto di locazione del fondo rustico, sono ricompresi anche terreni agricoli, non oggetto di pignoramento.

Padova, 20.09.2024

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

