

Dott. Agr. Caprera Paolo

PADOVA P. Iva 01283920286
Vicolo Mazzini 1 bis
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344
Via Gibuti 4
t/fax 049/6897474 cell. 338/7581536
email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====

Integrazione alla Consulenza tecnica di Ufficio (ad integrazione della perizia depositata in sede esecutiva)

Nella causa civile promossa da :

contro

G.E. dott.ssa P. Rossi

Fascicolo n° 3834/19 R.G.

=====

L'Ill.mo Signor Giudice della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Rossi, ha disposto che il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio sia in sede esecutiva, che nel procedimento divisionale endoesecutivo, predisponga una integrazione della relazione d'Ufficio depositata, al fine di prendere posizione sulle contestazioni riguardanti la "comoda divisibilità" dell'immobile di cui al lotto n° 1

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha nuovamente preso in considerazione il bene oggetto dei progetti divisionali depositati in sede esecutiva (lotto n° 1 di tale procedimento), con



valorizzazione del progetto divisionale sub 2;

- ha nuovamente confrontato i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegare agli atti urbanistici - Comune di Cittadella -, e le planimetrie catastali, effettuando ulteriore confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha ottenuto aggiornamenti riguardo il mercato immobiliare di beni simili.

1) CONTESTAZIONI RIGUARDANTI LA COMODA DIVISIBILITA'

Sono in sintesi le seguenti:

“La divisione dell’immobile, da un lato non deve pregiudicare le ragioni creditorie e, dall’altro, dal punto di vista economico funzionale, non deve tradursi nella formazione di porzioni che, considerate singolarmente, pur dotate di un valore in astratto, di fatto risulterebbero scarsamente appetibili e difficilmente commerciabili.

Nel caso di specie, si evince, alla luce del progetto divisionale proposto e dei suoi allegati, il nocumento derivante dalla circostanza che, essendo l’immobile dividendo ubicato in Zona Agricola, gli usi ammessi sarebbero solo quello appunto agricolo e quello autorizzato (artigianale deposito attrezzature edili e magazzino). Con conseguente impossibilità di insediare altre tipologie di attività. Ancora, dalle considerazioni su esposte deriva l’insufficienza delle dimensioni, sia degli accessi che delle due unità immobiliari previsti nel medesimo progetto divisionale, ai fini delle attività consentite. Senza contare le ingenti spese derivanti dalla necessità di dividere gli impianti (oltre che il cancello), non contemplate nel progetto divisionale e tali da deprezzare notevolmente il valore delle due quote ipotizzate.



La signora _____, ad oggi fattasi carico di tutti gli oneri relativi alla procedura esecutiva promossa nei confronti del signor _____ nonchè di quelli inerenti al presente giudizio, non intende sostenere, men che meno da sola, le ulteriori spese necessarie per addivenire alla divisione del compendio, ovvero, oltre alle spese per i frazionamenti, già preventivate in €. 4.900,00 oltre oneri di legge, anche le spese legali, quanto meno l'imposta di registrazione, pari ad ulteriori €. 3.500,00 circa.”

Vengono di seguito riportate le considerazioni del C.T.U., come richieste ad integrazione della perizia depositata nel procedimento di divisione dei beni già considerati in sede esecutiva.

In particolare:

2) RIEPILOGO CARATTERISTICHE DEL BENE

Lotto n° 1 in sede esecutiva

1.a. Catastali

DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

In ditta

Piena proprietà per 1/2 ciascuno

Comune di Cittadella (Pd)

C.T. - Fg. 19

- map. 561 Ente Urbano ha. 0.79.17

Comune di Cittadella (Pd)

C.F. - Fg. 19

- map. 561 – Cat. D/7 P.T. Via Cavin dei Carli

Il mappale di terreno sopra indicato quale “Ente Urbano” (map. 561 Fg. 19) costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato oggetto di stima.

1.d. Accertamenti urbanistici



Si riportano di seguito i risultati delle indagini già eseguite in sede esecutiva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cittadella:

- Destinazione urbanistica dei beni:

- 1) in base ai vigenti strumenti urbanistici (P.A.T.I. dell'Alta Padovana approvato con Conferenza servizi del 27/05/09 e P.I. approvato con delibera C.C. del 23/02/18), gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in:

Fg. 19 map. 561

Zona agricola parzialmente ricadente in Fascia di rispetto stradale (D.P.R. n° 495/92) e parzialmente ricadente all'interno del perimetro di Cava AD – Abbandonata/Dismessa

- Regolarità amministrativa dei fabbricati:

- 1) **il fabbricato, identificato al map. 561 Fg. 19 C.T., risulta attualmente in regola amministrativamente, in quanto è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal Comune di Cittadella il 19/01/11 ai sig.ri . Negli archivi Comunali, **non risultano rilasciate Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità** a carico del fabbricato.
- 2) **Anche tramite i rilievi effettuati, il C.T.U. ha potuto verificare la rispondenza di massima dello stato di fatto del fabbricato esistente con lo stato concessionato.**

3) CHIARIMENTI AD INTEGRAZIONE DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DI DIVISIONE (Lotto 1)

Comune di Cittadella (Pd)

Il bene oggetto di divisione (Lotto 1 già nella precedente relazione descritto e del quale sopra sono sinteticamente riportate le risultanze catastali ed urbanistico-amministrative) è stato oggetto da parte dello scrivente della valorizzazione di un progetto divisionale, di per sé arduo e difficile per la natura del bene, costituito da una grande area artigianale con fabbricati al



tempo in uso ad impresa di costruzioni, bensì posto in posizione isolata in zona agricola, nel pieno della campagna.

Il progetto divisionale ha fatto il possibile (soprattutto dal punto di vista di raffigurazione del rilievo e della suddivisione topografica del bene), giungendo ad un'ipotesi che, però, presenta indubbe criticità già in parte rilevate dal sottoscritto e che, oggettivamente, necessita di costi notevoli per tale suddivisione.

La maggior criticità resta quella che le ipotizzate porzioni del bene, poste in zona agricola, non possono avere trasformazione edilizia di alcun tipo, tale da modificarne la natura e la destinazione d'uso, situazione che renderebbe le porzioni divise abbastanza monche dal punto di vista dell'utilizzo e, conseguentemente, della loro appetibilità sul mercato, seppur acquistabili in asta ad un prezzo probabilmente vantaggioso.

Resta difficile sostenere, anche alla luce delle consistenti osservazioni poste dal creditore precedente (interessato, appunto, ad $\frac{1}{2}$ del bene una volta suddiviso), una insistenza della fattibilità di un progetto divisionale che è stato con molta fatica ipotizzato, ma si trascina comunque dei pesi che lo renderebbero difficilmente economicamente conveniente.

Meglio, a tal punto, sostenere, per i motivi citati, una sua inevitabile indivisibilità, così da doverlo immettere per intero in vendita, ricavandone una cifra da suddividere tra il creditore precedente e la parte non eseguita.

Trascorso, inoltre, un bel lasso di tempo dalla paventata ipotesi divisionale, e sopraggiungendo in tale intervallo un inevitabile logorio e



degrado dei fabbricati presenti, il C.T.U. ritiene di dover abbattere sinteticamente del 10% il valore del bene all'epoca stimato, oltre alla riduzione del 15% dovuta a causa della forzata vendita del bene stesso per mancanza di garanzie.

Pertanto:

Il valore complessivo, aggiornato all'attualità, del compendio immobiliare inserito in tale lotto risulta essere pari a:

€. (327.790,00 x 0,90) = €. 295.011,00

- Valore complessivo del compendio (lotto n° 1) €. 295.011,00

Considerando, inoltre, l'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, tale abbattimento può attestarsi nello specifico lotto nell'ordine del 15%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€. (295.011,00 x 0,85) = €. 250.759,35

- Valore del bene per vendita forzata indiviso €. 250.759,35

Quota spettante a 1/2 (€. 250.759,35 x 1/2) = €. 125.379,68

Quota spettante a 1/2 (€. 250.759,35 x 1/2) = €. 125.379,68

4) CONCLUSIONI

- Il C.T.U., allo stato attuale, per i motivi citati, ritiene inevitabile l'indivisibilità del bene, così da doverlo immettere per intero in vendita, ricavandone una cifra da suddividere tra il creditore procedente e la parte non eseguita



- La valutazione del bene stesso (lotto n° 1), aggiornata all'attualità, risulta pari ad €. 295.011,00, mentre il Valore del bene per vendita forzata indiviso è determinato in €. 250.759,35.

Quota spettante a 1/2 (€. 250.759,35 x 1/2) = €. 125.379,68

Quota spettante a 1/2 (€. 250.759,35 x 1/2) = €. 125.379,68.

=====

Pertanto, a risposta dei chiarimenti richiesti, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 23 maggio 2023

-

