

TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Procedura esecutiva

170/23 R.G. Es.

contro

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA
come da disposizione del G.E. del 02.07.2024

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. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

2 di 6

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, nominato perito estimatore per la valutazione di stima degli immobili oggetto di procedura, con la presente provvede alle integrazioni e precisazioni richieste dal G.E. con provvedimento del 02.07.2024, in relazione agli approfondimenti richiesti dal Delegato alla vendita con apposita istanza, di cui si riporta estratto:

- dalle ricerche ipo/catastali propedeutiche alla redazione del bando di vendita è stato appurato che la società debitrice con atto in data 2.4.1993, rep. 60289 del Notaio Mele di Monselice, che si allega, ha acquistato dalla società una striscia di area urbana censita in C.F. Comune di Abano Terme, Fg. 18, partic. 1053 sub 43 - bene in corso di definizione (cortile), quale risultante dall'elaborato grafico allegato e insistente sulla attuale partic. 1789, posta lungo il confine nord-ovest dell'immobile oggetto di procedura;
- detta particella non risulta pignorata, né è dato a sapersi se l'attuale confine la ricomprenda, né risulta sia stata venduta essendo b.c.n.c. privo di intestazione catastale;
- dalle foto prodotte dal C.T.U., tuttavia tale striscia, se compresa all'interno del confine ovest, sembra avere una certa rilevanza essendo lo spazio fra il fabbricato oggetto di procedura e il confine alquanto ridotto e l'eventuale esclusione, con conseguente arretramento del confine, potrebbe influire sia sulla valutazione, sia sulla fruibilità del parcheggio posto sul retro dell'immobile;

Tutto ciò premesso il sottoscritto Notaio, nel ritenere opportuno un approfondimento della questione da parte del C.T.U. per valutare:

- 1) se la particella 1789 sub 43 (ex 1053 sub 43) è posta all'interno della proprietà, quale area scoperta a servizio del fabbricato principale di cui alla partic. 1795;
- 2) se è possibile porla in vendita quale area di pertinenza, posto che non è stata pignorata e comunque non intestata;
- 3) se l'eventuale inclusione incida sul prezzo di base d'asta;

Relativamente alle premesse riportate nell'istanza del Delegato alla vendita si formulano le considerazioni che seguono:

- si da atto che la part. 1789 sub 43 (ex part. 1053 sub 43), costituita da una striscia di terreno larga circa un metro a ridosso del confine tra l'area cortilizia del condominio eretto sulla part 1789 e l'area scoperta su cui sorge il compendio immobiliare pignorato (part.1795) , è stato oggetto di compravendita con atto del Notaio Mele di Monselice in data 2.4.1993, rep. 60289 , trascritto a Padova ai nn. 9952/7036 in data 26.04.1993 ; in virtù di detto atto la proprietà dell' immobile è stata trasferita alla società già proprietaria del compendio alberghiero confinante oggetto della presente esecuzione a carico della società stessa.
- Lo scrivente ritiene che si possa ragionevolmente presumere che la definizione catastale, risalente al 1989, di tale area costituita da una striscia larga circa un metro in prossimità del confine tra il giardino del condominio e lo scoperto dell'Hotel pignorato, sia stata preordinata proprio alla sua vendita alla proprietà del complesso alberghiero, appunto società al fine di regolarizzare una incongruenza tra il confine catastale tra i due lotti e la reale posizione della recinzione esistente.
- L'individuazione catastale dell'area ai fini della vendita era stata attuata con "VARIAZIONE del 06/04/1989 in atti dal 18/11/1996 FRAZ. AREA CORTILIZIA E PARTI COMUNI (n. 3950.2/1989)" identificando un nuovo subalterno della part. 1053 con categoria F/4 (bene in corso di definizione) in partita A (beni comuni non censibili) priva di rendita e priva di intestati, pertanto senza voltura della titolarità a seguito della trascrizione della vendita.
- Successivamente alla vendita non è stato dato corso alla definizione dell'unità immobiliare con costituzione di unità con intestati né al catasto fabbricati né al catasto terreni, cosicché

attualmente, a seguito di variazione catastale d'ufficio per allineamento mappe, l'area risulta identificata al fg. 18 part. 1789 sub 43, bene comune non censibile in partita A , privato della categoria provvisoria F/4 e ancora una volta privo di intestati presso il catasto.

- Lo scrivente, a seguito della segnalazione, nell'istanza del Delegato alla Vendita, della nota di trascrizione della compravendita, ha provveduto a reperire copia dell'atto e dei suoi allegati allo scopo di verificare se l'atto contenesse indicazioni specifiche utili ad identificare meglio la consistenza e la posizione dell'area con riferimento allo stato dei luoghi; l'atto nulla specifica in merito all'eventuale preesistenza di una recinzione, a indefinizione del confine o alle esatte dimensioni dell'area compravenduta, che sono desumibili solo per via grafica dall'elaborato planimetrico allegato all'atto; (l'atto completo è riportato come *Allegato 7*)

Ciò premesso, pacifico che la striscia di terreno in questione non è compresa nel pignoramento, svolti gli opportuni approfondimenti, si procede a riferire in merito ai tre punti indicati dal Delegato alla vendita; si risponde prima al punto 2 per agevolare una lettura delle risposte secondo una sequenza logica ritenuta utile:

Con riferimento al punto 2

Fatta salva l'efficacia dell'atto di compravendita registrato e trascritto, si ritiene che l'area di cui al fg.18 part 1789 sub 43 possa in linea generale formare oggetto di nuova compravendita; al fine operare una voltura catastale con evidenza degli intestati andrebbe comunque perfezionata la situazione catastale con costituzione di unità immobiliare con intestati e con possibilità di reperire le trascrizioni attraverso ispezione per immobile e non solo attraverso ispezione per soggetto, come accade ora.

Riferendosi alla vendibilità nel procedimento in oggetto, allo stato attuale la particella, risultata di proprietà del debitore, non è compresa nel pignoramento e , a parere dello scrivente, non può essere intesa pertinenza dei beni pignorati dal momento che, per quanto al catasto sia priva di intestati, è risultata comunque di proprietà in virtù di atto di compravendita trascritto e che quandanche si considerasse solo la situazione catastale si tratta di bene comune non censibile in altro mappale (1789), ovvero al servizio di altro complesso edilizio.

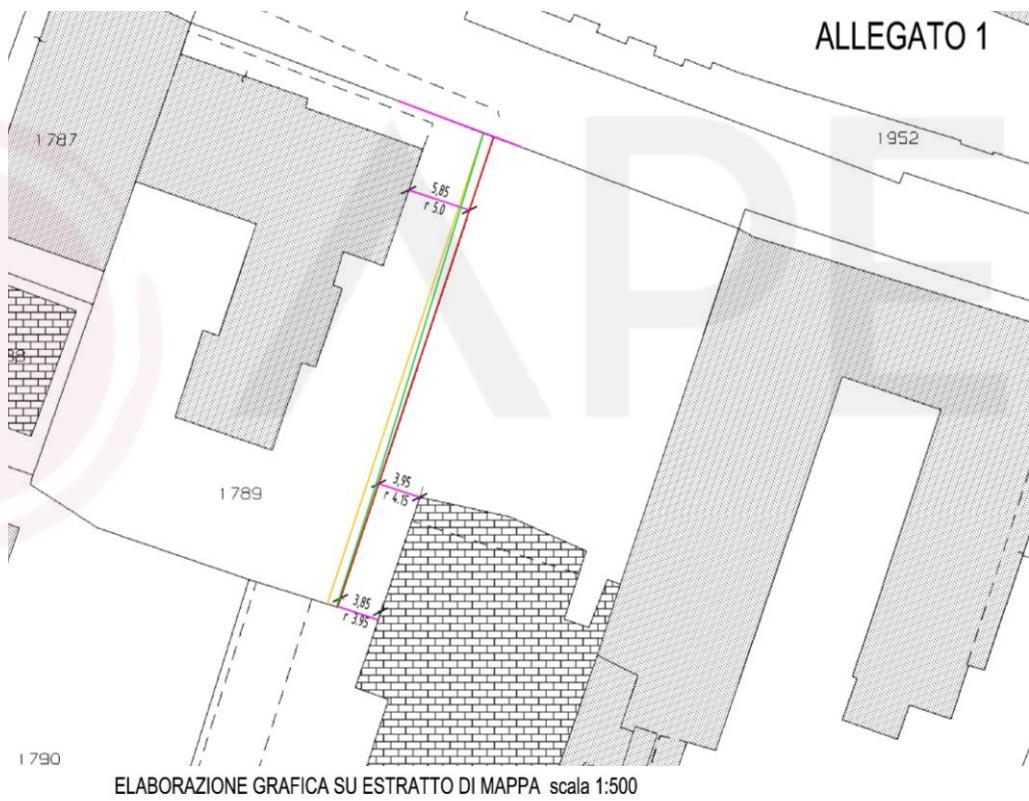
Pertanto allo stato attuale si ritiene che non possa rientrare nella vendita dei beni oggetto di procedura.

Con riferimento al punto 1

Alla luce delle considerazioni che sono state premesse, sembrerebbe plausibile immaginare che la striscia di terreno compravenduta fosse già di fatto ricompresa all'interno della recinzione che delimita lo scoperto dell'Hotel costituendo parte del vialetto pavimentato carrabile che conduce al parcheggio interno dell'hotel; tuttavia si precisa che:

- la recinzione con siepe affiancata appaiono dattate e potrebbero non aver mai subito modificazioni, appaiono compatibili con un'epoca antecedente la compravendita del 1993 del sub 43 per tipologia e stato di conservazione ma non è dato sapere con esattezza a che epoca risalgono;
- da una semplice valutazione "a vista", data la modesta larghezza part. 1789 sub 43, non è possibile stabilire dove tale striscia di terreno si collochi rispetto alla recinzione che delimita il vialetto dell'hotel rispetto al giardino del condominio confinante;
- si è quindi provveduto ad un rilievo metrico manuale con cordella in corrispondenza del vialetto, misurando la distanza tra il fabbricato dell'hotel e la recinzione, e in corrispondenza del fabbricato condominiale sulla part 1789 misurando la distanza tra il condominio e la recinzione in prossimità di via Flacco;

- si è proceduto al raffronto tra le risultanze del rilievo con l'estratto di mappa catastale, nonché con le planimetrie quotate e rilievi riportati nelle pratiche edilizie dell'hotel a partire dalle più datate risalenti agli anni '60 e riferiti al confine catastale. (le risultanze del rilievo manuale e le planimetrie riportate nelle pratiche edilizie sono riportate negli *Allegati da 1, 4, 5 e 6*)
- Tale tipo di rilievo, per sua natura, non può costituire strumento per un accertamento dei confini catastali, ai fini del quale si renderebbe necessario tutt'altro tipo di verifica topografica avvalendosi di figura tecnica specialistica, tuttavia ha consentito allo scrivente la formulazioni di valutazioni che si ritengono di sufficiente utilità per il caso in oggetto, nonostante il grado di approssimazione ad esso connaturato;
- Nella fattispecie dal rilievo si ricava che l'attuale recinzione non sembra ricadere né sul confine catastale tra le particelle 1789 e 1795, né ricoprendere interamente la part 1789 sub 43 dall'uno o dall'altro; la recinzione appare bensì collocata in diagonale rispetto alla striscia del sub 43, con il risultato che parte della striscia appare ricompresa nel vialetto dell'hotel e parte appare ricadere all'interno del giardino del condominio; (si riporta di seguito estratto della elaborazione grafica riportata nell'*Allegato 1*, elaborato per confrontare le risultanze del rilievo con l'estratto di mappa riportante i confini catastali)



LEGENDA

- CONFINI RIPORTATO SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE TRA PART 1795 E PART.1789
- DELIMITAZIONE SUBALTERNO 43 DELLA PART .1789 RICAVATA GRAFICAMENTE DA ELABORATO PLANIMETRICO
- POSIZIONE RETE DI RECINZIONE RILEVATA "A CORDELLA" RISPETTO ALLA POSIZIONE DEI DUE EDIFICI
- QUOTA RICAVATA GRAFICAMENTE SU ESTRATTO DI MAPPA QUOTA RILEVATA SUL POSTO CON CORDELLA METRICA

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

Con riferimento al punto 3

Dal rilievo eseguito nel punto più stretto del vialetto di accesso al parcheggio, ovverossia nel punto più stretto compreso tra l'edificio dell'hotel e la recinzione, la larghezza rilevata è di circa 3,95 metri a fronte di una larghezza ricavata dall'estratto di mappa di 3,85 metri e di una larghezza riportata sulle planimetrie indicate alle pratiche edilizie di 3,5 – 3,55 metri tra il fabbricato e il confine catastale della particella 1789 pignorata.

Ne consegue che , quand'anche l'attuale vialetto di accesso al parcheggio ricomprenda parte del della particella 1789 sub 43, estranea al pignoramento e alla procedura in oggetto, la larghezza del passaggio misurabile tra l'edificio e il confine catastale della sola particella 1795 pignorata, consente il transito sia di automobili che di autocarri per eventuali lavori di manutenzione.

Pertanto appare condivisibile la conclusione che l'eventualità che la recinzione esistente comprenda parte della part. 1789 sub 43, con la conseguenza che parte del vialetto ricade su area non pignorata, non pregiudichi comunque la percorribilità della porzione di vialetto ricadente sulla part 1795 oggetto di pignoramento, che risulta infatti di larghezza sufficiente per garantire l'accessibilità al cortile con i parcheggi sul retro dell'Hotel e che tale circostanza non influisca dunque sul valore di stima

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente alla richiesta di approfondimento.

Padova, 19 luglio 2024

Arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegate i seguenti documenti:

Allegato 1 – sovrapposizione rilievo -estratto di mappa

Allegato 2 – elaborato planimetrico part. 1795

Allegato 3 – elaborato planimetrico part. 1789

Allegato 4 – planimetria quotata allegata a licenza edilizia 2471/1966

Allegato 5 – planimetria quotata allegata a licenza edilizia 28/1967

Allegato 6 – rilevo del lotto allegato a concessione edilizia 361/2001

Allegato 7 – atto di compravendita della part. 1789 sub 43 da parte di

in data 1993