

**dottore agronomo Lorenzo Benvenuti**  
PEO: studioaltinate@gmail.com  
PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

Conforme al documento  
inviato telematicamente  
Il Consulente Tecnico

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.  
**94/2022**

PROMOSSA DA.....  
PROCURATORE.....avv.to  
CONTRO.....  
CUSTODE.....dottor Roberto Mometto  
C.T.U.....dottor Lorenzo Benvenuti

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\*

**Oggetto**

Esecuzione Immobiliare n. 65/2022 promossa da (C.F. ), nato a ( ) il , ed ivi residente in , rappresentato e difeso dall'avv. del Foro di Padova (C.F. ), pec: , contro (c.f. ), nato a ( ), il , e residente in .

\*\*\*

**Incarico, giuramento e quesito**

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. G.G. Amenduni in data 01.07.2022, ha prestato giuramento di rito in data 19.07.2022; è stato incaricato di rispondere al quesito riportato nel verbale e qui omesso per brevità.

\*\*\*

**Indagini svolte**

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Padova;
- ottenuto l'atto notarile di provenienza;
- indagini in loco per individuare il bene pignorato e accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;



- riprese fotografiche del bene;
- ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

\* \* \*

#### **Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. A completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'atto di provenienza, gli elenchi formalità del soggetto esecutato e i documenti urbanistico-edilizi.

\* \* \*

#### **Individuazione dei beni**

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni sono colpiti per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà e sono così individuati:

Comune di Padova, Catasto Fabbricati

- foglio 13, mapp. 133, sub 7, cat. A/2, 7,5 vani, via Guercino n. 25, piano T;
- foglio 13, mapp. 133, sub 8, cat. C/6, 18 mq, via Guercino n. 23/B, piano T.

\* \* \*

#### **Corrispondenza degli elementi identificativi**

Vi è corrispondenza negli elementi identificativi dei beni fra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

\* \* \*

#### **Costituzione lotti di vendita**

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenza, il CTU propone **la costituzione di un lotto unico.**

\* \* \*

#### **Documenti allegati**

1. Corredo grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico.
4. Atto di provenienza.
5. Elenco formalità esecutato.
6. Estratto dagli atti edilizi.

\* \* \* \* \*



\*\*\*\*\*  
**LOTTO UNICO**  
\*\*\*\*\*

\*\*\*  
**DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ**  
\*\*\*

**DIRITTO VENDUTO**

Nuda Proprietà per la quota dell'intero.

\*\*\*  
**PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO**

- [REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED]  
per l'intera **Nuda Proprietà**

\*\*\*  
**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**  
\*\*\*

**QUALITÀ**

Abitazione al piano terra in edificio bifamiliare con cortile esclusivo.

\*\*\*  
**IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA**

Comune di Padova (PD), zona Pontevigodarzere, via Guercino, n. 25 - CAP 35133.

\*\*\*  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

C.F. Padova (PD) – Intestati: [REDACTED], il [REDACTED]  
[REDACTED] - 1/1 Nuda Proprietà; [REDACTED]  
[REDACTED] - 1/1 Usufrutto.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
13	133	7	A/2	2	7,5 vani	T	137/123	1.007,09
13	133	8	C/6	6	18 m <sup>2</sup>	T	22	69,72

Eretto su mappale 133 del foglio 13 CT, Ente Urbano, di 550 m<sup>2</sup>.

\*\*\*  
**IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE**

**CT 133** – si evidenzia: Tipo mappale del 08.11.2019, pratica n. PD0254475 (n. 254475.1/2019); invariata negli elementi censuari dall'impianto meccanografico del 1969.

**CF 133 sub 7 e sub 8** – rispettivamente Abitazione e Autorimessa - derivano dal sub 6 per Variazione del 04.12.2020 Pratica n. PD0099978 "Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 41038.1/2020). Il sub 6 ha generato anche il sub 9 (abitazione al piano terra e primo). In precedenza il sub 6 (di 13 vani e 315 m<sup>2</sup>) è derivato dal sub 5 (di 13 vani e 308 m<sup>2</sup>)



per Variazione del 12.11.2019 Pratica n. PD0256406 "Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 175138.1/2019).

A sua volta il sub 5 è derivato da Sez. A, foglio 5, mappale 475, sub 5 per Variazione del 04.03.2014 Pratica n. PD0041019 "Bonifica identificativo catastale" (n. 42484.1/2014).

Il sub 5 della Sez. A, foglio 5, mappale 475, derivava a sua volta dai sub 1, 3 e 4 per Variazione del 21.04.1998 "Fusione diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 34251.1/1998).

#### IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

**Bifamiliare** (particella 133) - da nord in senso orario: via Alessandro Vittoria, Via Guercino, particelle 513, 511, 512, 132 tutte del foglio 13 CT di Padova.

Compendio in vendita (sub 7 e sub 8) - da nord in senso orario: sub 9 e sub 10 della particella 133; via Guercino, particelle 513, 511, 512 tutte del foglio 13 CT di Padova

#### DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE

##### DESCRIZIONE

Il compendio è costituito da una porzione di un fabbricato bifamiliare sito in Comune di Padova via Alessandro Vittoria angolo via Guercino con accessi pedonale e carraio da via Guercino. La porzione occupa quasi per l'intero il piano terra e del cortile-giardino comprende in modo esclusivo solo la quota che si estende a sud e una parte di quelle che si estendono a est e a ovest.

Il cortile-giardino esclusivo dell'abitazione è pavimentato sui lati ovest e sud con lastre in ghiaio lavato, non cementate fra loro. A est il cortile è anche in buona parte pavimentato con un selciato che ricorda la palladiana. Sono presenti cespugli soprattutto a est.

La recinzione è costituita da una ringhiera in metallo smaltato di bianco, montata su cordolo rialzato in calcestruzzo sui lati strada e in traforato di cotto sostenuto da pilastri in calcestruzzo armato sui lati esterni. La recinzione sul lato nord della porzione ovest del cortile non rispecchia l'esatta posizione del confine: la recinzione dovrebbe retrocedere come indicato chiaramente nella Planimetria Catastale e nell'Elaborato Planimetrico catastale.

Il fabbricato sviluppa su due piani, terra e primo, ha sedime rettangolare irregolare con orientamento nord sud. I solai sono in laterocemento. Il tetto dell'abitazione è a doppia falda nella porzione sud e a falda unica in quella a nord. La scala per raggiungere il primo piano è esterna. È inoltre presente una scala interna chiusa, molto stretta, al piano terra ubicata in prossimità della cucina, ancora riconoscibile ed oggi adibita a ripostiglio.

Gli oscuri sono avvolgibili di colore chiaro; tutte le finestre e le porte finestre sono dotati di una inferriata, in ferro battuto sul lato strada, tranne l'apertura dell'ex autorimessa che però dispone di un secondo portone vetrato; il portoncino di ingresso è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in legno, solo alcuni dotati di vetrocamera. I pavimenti delle stanze da letto sono in parquet di legno. Il resto dell'abitazione in piastrelle o piastrelloni di ceramica.



L'immobile, oggetto di un recente restauro, ha rifiniture di buona qualità nelle parti rinnovate, dalle quali vanno certamente esclusi una parte dei serramenti la caldaia per il riscaldamento ambientale e acs.

L'edificio ricade in classe energetica "G".

#### COMPOSIZIONE

**Appartamento** – ingresso-soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, corridoio, bagno, ripostiglio adibito a bagnetto, due camere da letto; con accesso dall'esterno due ripostigli (uno adibito a centrale termica).

**Autorimessa**– un unico vano – attualmente inglobata nel salotto.

Altezze interne abitazione - 2,8 m con riduzione sino a 2,63 m circa dovute alla presenza di un controsoffitto nel salotto.

#### PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

##### VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

###### - Provenienza -

Con atto di compravendita del 26.02.2021, Repertorio n. 195474, Raccolta n. 50504, dottor [REDACTED] Notaio in Padova, trascritto a Padova in data 22.03.2021 ai nn. 11459/7362, [REDACTED] (in stato civile libero), nato a [REDACTED] il 3.11.2000, iscritto all'A.I.R.E. di Padova con residenza estera in [REDACTED], celibe, rappresentato per procura speciale dall'avvocato [REDACTED], nato a [REDACTED], vendeva la quota di ½ dell'intera proprietà a [REDACTED]. La descrizione del compendio compravenduto corrisponde pienamente a quella dell'immobile pignorato e a come è attualmente censito (salvo l'aggiornamento toponomastico intercorso successivamente).

Infatti la compravendita riguarda l'abitazione posta al piano terra di una bifamigliare, avente accesso da via Guercino n. 25, composta di cinque vani ed accessori con annesso cortile esclusivo e garage posto al piano terra della superficie di 18 m<sup>2</sup> circa. Fabbricato eretto su CT del Comune di Padova foglio 13, mappale 133, di 550 m<sup>2</sup>, e censita al CF del Comune di Padova foglio 13, mappali 133, sub 7, via Alessandro Vittoria n. 21, piano T, cat. A/2, classe 2, vani 7 e sub 8 via Alessandro Vittoria n. 21, piano T, cat. C/6, classe 6, 18 m<sup>2</sup>.

Il prezzo della vendita è stato convenuto in euro 39.000,00.

###### - Cessione di Usufrutto -

Con atto di costituzione di usufrutto in data 31.08.2021 repertorio n. 122.340 notaio [REDACTED], trascritto a Padova in data 3.09.2021 ai nn. 38396/25523, [REDACTED] ha donato a [REDACTED] nata a [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) che ha accettato, il diritto di usufrutto temporaneo per la durata di anni 15 (quindici)



sull'intero compendio in esame così descritto nell'atto: Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova Foglio 13 (tredici) - particella 133, sub. 7, Via Alessandro Vittoria n. 21, piano T, nat. A/2, 137 m<sup>2</sup>; - particella 133, sub. 8, Via Alessandro Vittoria n. 21, piano T, nat. C/6, 18 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**- Al ventennio -**

Certificato di denunciata successione presentata all'Ufficio del Registro di Padova in data 14.12.2020 al n. 424535 vol. 88888, trascritto a Padova in data 15.12.2020 ai nn. 44151/28557, in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], la cui eredità è stata devoluta per legge a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], che hanno ricevuto la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno. La defunta era titolare della quota di 1/1 di piena proprietà del compendio in esame all'epoca così censito: Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova Foglio 13, - particella 133, sub. 2, nat. C/6, 26 m<sup>2</sup>; - particella 133, sub. 6, nat. A/7, vani 13.

NOTA: nel quadro A della nota è stato indicato che c'era la rinuncia o morte di un chiamato e nel quadro D è stato precisato che [REDACTED] è erede quale nipote in linea retta in rappresentazione del chiamato rinunciatario figlio della [REDACTED] [REDACTED], avente il codice fiscale [REDACTED], e che [REDACTED] è erede quale figlio.

\* \* \*

Atto di accettazione espressa dell'eredità in data 19.12.2019 repertorio n. 194.342 Notaio [REDACTED] di Padova, trascritto a Padova in data 17.01.2020 ai nn. 1892/1348 a carico di [REDACTED] ed a favore del signor [REDACTED] (figlio [REDACTED]), sopra generalizzato, relativa alla quota di 1/2 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova Foglio 13, - particella 133, sub. 5, nat. A/7, vani 13; - particella 133, sub. 2, nat. C/6, 25 m<sup>2</sup>; Catasto Terreni - Comune di Padova Foglio 13, - particella 133, 550 m<sup>2</sup>, Ente Urbano.

\* \* \*

Atto di accettazione espressa dell'eredità in data 14.11.2019 repertorio n. 194.193 Notaio [REDACTED] di Padova, trascritto a Padova in data 10.12.2019 ai nn. 49073/31367, a carico della signora [REDACTED] e a favore del signor [REDACTED] relativa alla quota di 1/2 di proprietà degli immobili come sopra descritti.

NOTA: Nel quadro D della nota è specificato quanto segue: "Il signor [REDACTED], figlio [REDACTED], dichiara di rinunciare puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto all'eredità della signora [REDACTED], nata a [REDACTED], in vita residente a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED], ad esso devoluta in forza di legge, con atto del notaio [REDACTED] in data 14 novembre 2019 rep. 194193 in corso di registrazione. Il signor [REDACTED], nipote della [REDACTED] dichiara di accettare, come accetta, l'eredità della [REDACTED]



come sopra meglio costituita, a lui devoluta per rappresentazione del genitore [redacted]  
[redacted] rinunciante."

Atto di compravendita in data 23.01.2006 repertorio n. 20.547 notaio [redacted] di Venezia, trascritto a Padova in data 21.02.2006 ai nn. 9119/5111, con [redacted], vedova, ha acquistato da [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] vedova, la nuda proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili: Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova Sezione A, Foglio 5, - particella 475, sub. 5, piano T-1, nat. A/7, vani 13; - particella 475, sub. 2, piano T, nat. C/6, 25 m<sup>2</sup>;

Atto di compravendita in data 12.06.1998 repertorio n. 69488 notaio [redacted] [redacted], trascritto a Padova in data 19.06.1998 ai nn. 17110/11520, con cui [redacted] [redacted], vedova, ha venduto a [redacted], che ha acquistato a titolo di bene personale, escluso dalla comunione legale dei beni, la nuda proprietà della quota di 1/1 dei beni immobili come sopra rappresentati.

Nota: Nel titolo è stato indicato che la signora [redacted] si è riservata l'usufrutto generale e vitalizio.

Atto di compravendita in data 14.01.1977 repertorio n. 20532 notaio [redacted] [redacted], trascritto a Padova in data 1.02.1977 ai nn. 1580/1215, con cui [redacted] [redacted] ha acquistato da [redacted], nato a [redacted], la proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni immobili: Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova Sezione A, Foglio 5, - particella 475, sub. 1, piano T-1, nat. A/7, classe 4, vani 10; - particella 475, sub. 2, piano T, nat. C/6, 25 m<sup>2</sup>.

Nota: in questo atto è precisato che nella compravendita era compresa la quota ideale di comproprietà, in misura di legge, dell'area coperta e scoperta e delle parti comuni dell'edificio e suoi servizi, a sensi dell'art. 1117 c.c., e più precisamente quanto pervenuto al signor [redacted] mediante l'atto del 23.09.1964 n. 35481 di rep. del notaio [redacted] di Camposampiero.

#### REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

Il proprietario è in stato civile libero.

#### SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

Nessuna.

#### COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

[redacted] nata a [redacted] - c.f. [redacted]

Per la quota di 1/1 di Usufrutto temporaneo - Durata anni 15.



(atto in data 31.08.2021 repertorio n. 122.340 notaio Nicolò [redacted] trascritto a Padova in data 3.09.2021 ai nn. 38396/25523 e precedentemente descritto).

#### PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non è convenientemente divisibile.

#### OCCUPAZIONE E TITOLO

L'immobile è occupato da [redacted] in virtù di Usufrutto e da [redacted]

#### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

##### FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 15.09.2022.

##### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 20806 R.G. e 14005 R.P. del 23.05.2022

a favore: [redacted] omissis;

a carico: [redacted] omissis;

titolo: Atto Esecutivo - Verbale di pignoramento immobili emesso in data 29.03.2022, n. rep. 1186/2022, da Ufficiale Giudiziario - sede Padova.

##### Unità Negoziali:

1. Comune di Padova (PD) per la quota di 1/1 NP:
  - C.F. Foglio 13, mapp. 133, sub 7, cat. A/2, 7,5 vani, Via Guercino 25;
  - C.F. Foglio 13, mapp. 133, sub 8, cat. C/6, 18 m<sup>2</sup>, Via Guercino 23/B;

##### ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.

Non risultano trascritti vincoli derivanti dal D.Lgs. n. 42/2004.

##### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Nessuno. Non è costituito condominio.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

##### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato eretto anteriormente al 01.09.1967.

Gli atti amministrativi di edilizia privata reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza





sull'immobile in analisi sono:

- a. **Licenza Edilizia** n. 19 prot. n. 770 in data 16.03.1961 e rilasciata in data 16.03.1961 e con variante Reg. n. 1198 prot. n. 49717/1964 del 14.01.1965 per la realizzazione dell'attuale fabbricato.
- b. **Condono Edilizio** n° 63258/1986 ottenuto con concessione in sanatoria n° 25820/1986 del 21.01.2020.
- c. **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** presentata in data 06.05.2020 - codice pratica [REDACTED] prot. SUAP n. REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0067072 in data 08.05.2020 - all'epoca il fabbricato era composto da un solo appartamento (sub 6), su due piani, e una sola autorimessa (sub 2).
- d. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA)** in sanatoria presentata in data 14.11.2020 - codice pratica [REDACTED] prot. SUAP in data 23.11.2020 n. REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0199017.

Sanatoria dell'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016). Le difformità sanate consistevano nella diversa distribuzione dei divisori interni, nell'eliminazione della scala interna di accesso al piano primo, in lievi modifiche ai fori esterni, in un leggero spostamento della posizione del solaio tra il piano terra ed il piano primo. Il fabbricato ritorna ad essere composto di due appartamenti separati, anche catastalmente.

Rispetto alla SCIA, dei quali alcuni estratti sono riportati in allegato 6, si rilevano le seguenti difformità:

1. Il locale (sub 8) adibito ad autorimessa è stato incorporato al salotto;
2. Il portone dell'autorimessa è stato sostituito con una finestra vetrata;
3. Ripostiglio interno all'abitazione trasformato in piccolo bagno.

La difformità relativa alla soppressione dell'autorimessa non può essere sanata e pertanto è necessario effettuare il ripristino riportando il fabbricato allo stato di progetto, realizzando la parete divisoria, ripristinando l'originaria apertura e quanto serve allo scopo. Il bagno potrà probabilmente essere condonato previa verifica dei collegamenti fognari e delle dimensioni. In alternativa potrà essere oggetto di ripristino (soluzione meno costosa).

Il costo, compreso di oneri, corrispettivi, oblazioni e compensi professionali, è stimato in 8.000,00 €.

\* \* \*

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2011), non è necessario per il caso in esame.

\* \* \*





\*\*\*  
**STIMA DEL VALORE**  
\*\*\*

**PREMESSA**

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da Asta legale, su una indagine dei valori esposti dalle Agenzie Immobiliari, sui valori forniti da network e osservatori del mercato immobiliare.

Dalle informazioni fornite da Astalegale sono stati estratti i record degli immobili ad uso residenziale, ubicati in località Pontevigodarzere, aggiudicati dal 2016, compreso, ad oggi.

Una analisi preliminare ha permesso di evidenziare i seguenti macro-dati:

Media Prezzo perizia	Media Prezzo a Base Asta	Media Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo aggiudicazione vs valore di stima	Casi esaminati, n.
104.449	69.278	66.841	61%	17

Tuttavia, solo uno di questi immobili è ascrivibile alla tipologia bifamigliare essendo tutti gli altri appartamenti in stabili con un numero maggiore di abitazioni.

Limitando l'indagine agli ultimi quattro anni (cioè dal 2019 compreso) si individuano cinque immobili residenziali dei quali è possibile determinare il prezzo di aggiudicazione unitario. In questo caso il rapporto fra prezzo di aggiudicazione e valore di stima è dell'81%. La media dei prezzi unitari di aggiudicazione è pari a 555 €/m<sup>2</sup>, con una differenza fra prezzo maggiore e minore di 265 €. Incrementando il valore medio così ottenuto della riduzione del valore apportata dal CTU per mancanza di garanzia per vizi sul bene venduto (supposta pari al 15%) si ottiene un valore di circa 655 €/m<sup>2</sup>.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, indica una forbice compresa fra 1.000 e 1.300 €/m<sup>2</sup> per le "abitazioni civili in normali condizioni di conservazione" fra le quali rientra quella in esame. I valori esposti dalle agenzie immobiliari sono molto variabili annoverando sia valori di inferiori a quelli esposti da OMI e sia valori superiori.

Pertanto, considerando le caratteristiche dell'immobile in esame (bifamigliare, buone condizioni di conservazione, dimensioni) descritte nella relazione e nei suoi allegati, l'andamento del mercato per immobili ubicati in questo comune, gli esiti delle aste giudiziarie più recenti insistenti in questo comune e le assunzioni che caratterizzano una vendita giudiziaria, appare corretto proporre un valore unitario pari a 900,00 €/m<sup>2</sup>, che ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto diventa pari a 765,00 €/m<sup>2</sup>.

Il locale previsto ad autorimessa è valutato come fosse una autorimessa. I costi per regolarizzare l'immobile e in particolare ripristinare l'autorimessa e condonare il secondo servizio igienico, sono posti in detrazione.



### SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dalla Tav. 1 S.C.I.A. n. [REDACTED]

tipologie **	superfici e lorda*, m <sup>2</sup>	coeff. **	Superficie commerciale, m <sup>2</sup>
Abitazione	113,00	1,00	113,00
Autorimessa (oggetto di futuro ripristino)	22,00	0,50	11,00
Ripostigli esterni	8,00	0,50	4,00
Cortile esterno, stima superficie utile	150,00	0,10	15,00
<b>somme</b>			<b>293,00</b>
			<b>143,00</b>

\* Il principio adottato per la determinazione sia della superficie lorda e sia della superficie commerciale fa riferimento al DPR 23.03.1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani.

\*\* coefficienti di omogenizzazione scelti in deroga a quelli indicati Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

\*\*\*

### CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

La determinazione a fini fiscali del valore dell'usufrutto non necessariamente coincide con le valutazioni di mercato. Infatti l'usufrutto impedisce al nudo proprietario l'uso dell'immobile che ne è gravato e non gli consente neanche di trarne un profitto.

Di seguito si propone il calcolo del valore fiscale espresso in percentuale dell'Usufrutto e, per differenza, della Nuda Proprietà, in base al vigente tasso di interesse legale.

durata Usufrutto, anni	14,00
Tasso di interesse legale	1,25%
valore usufrutto, %	15,96%
valore Nuda Proprietà, %	84,04%

Il valore fiscale dell'Usufrutto è per il caso in esame prossimo al 16% del valore di mercato considerando una durata di 14 anni. E pari a circa il 15% considerando una durata di 13 anni. Lo scrivente però ritiene che il mercato si attenda una riduzione di valore molto superiore, proprio perché viene negata all'acquirente la disponibilità dell'immobile per un periodo molto lungo durante il quale può modificarsi il mercato immobiliare o l'interesse stesso dell'acquirente nei confronti dell'acquisto fatto.

Quantunque non vi sia stato possibile intercettare compravendite gravate da simili durate di usufrutto (se non all'interno di nuclei familiari e quindi poco indicative ai fini estimativi) lo scrivente ritiene sia più consono proporre **una riduzione del 25%**.



**STIMA COMPENDIO**

Specifica	Valore
Superficie commerciale, m2	143,00
valore di mercato piena proprietà, €/m2	900,00
valore di mercato piena proprietà, €	128.700,00
costi presunti di regolarizzazione, €	8.000,00
valore piena proprietà detratto dei costi di regolarizzazione, €	120.700,00
detrazione per Usufrutto, %	25,0%
Detrazione per mancanza di garanzia per vizi sul bene venduto, %	15,0%
Riduzione complessiva, %	40,0%
valore con assunzione, €/m2	72.420,00

con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si ha:

**Valore Nuda Proprietà proposto a base d'asta.....€.....72.000,00**

Diconsi **settantadue mila euro.**

\* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, li 14.10.2020

Il consulente tecnico  
(dott. Lorenzo Benvenuti)

