

**arch. Silvia Rosato**

Via Luxardo n. 27 – 35129 PADOVA

domicilio: Via Cardan n. 1 – 35129 PADOVA – Tel. e Fax 049/61.69.96

rosato\_silvia@libero.it – P.E.C. silvia.rosato@archiworldpec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DR.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/16**

(prossima udienza: 21.02.2017)

**CREDITRICE PROCEDENTE:** Unicredit S.p.A., con sede a Roma, via Specchi n. 16, C.F. e P.IVA 00348170101 (avv. Maria Francesca Giacomelli di Padova).

**INTERVENUTA:** Equitalia S.p.A., con sede a Roma, via Grezar n. 14, C.F. 13756881002 (avv. Annalisa Quaggio di Padova).

**INTERVENUTA:** Veneto Banca S.p.A., con sede a Montebelluna (TV), Piazza Dall'Armi n. 1, C.F. e P.IVA 00208740266 (avv. Gianni Solinas di Venezia).

**DEBITORI:** [REDACTED]

[REDACTED] (avv. ti

Vincenzo Cannarozzo e Angela Dalla Pria di Padova).

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 09.03.2016, cron. n. 1604/2016 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 05.04.2016 ai nn. 10446/6563.

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al n. 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; nominata Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Maria Antonia Maiolino con provvedimento del 12.07.2016, dopo aver accettato l'incarico in data 21.09.2016 avanti al Funzionario Giudiziario

veniva incaricata di rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. nel



“Verbale di Giuramento dell'Esperto” agli atti.

L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al Catasto gli elaborati e le planimetri catastali. Inoltre, l'Esperto veniva autorizzato ad avvalersi anche di altri collaboratori di fiducia a cui dovrà essere conferito apposita delega.

**2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

..omissis.. “- quanto al signor [REDACTED]

COMUNE DI RUBANO – N.C.E.U. – intera piena proprietà – Foglio 14 – via Alessandro Volta n. 20, mapp. 640 sub 3, Cat. C/1, cl. 4, mq. 72, P.T, RCE 1.394,43; mapp. 640 sub 4, Cat. C/2, cl. 2, mq. 210, P.T-1, RCE 466,36; mapp. 640 sub 5, Cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, P. T-1-2, RCE 1.220,13;

- quanto al signor [REDACTED]

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO – N.C.E.U. – quota di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà – Foglio 13 – via Istria, mapp. 2098 sub 25, Cat. C/6, cl. 2, mq. 27, P. s1, RCE 71,12; mapp. 2098 sub 11, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, P. 2-3, RCE 813,42” .. omissis...

**3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA:**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Rubano (PD) ed al Comune di Selvazzano Dentro (PD) non



differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

**Si segnala** che nel corso delle operazioni peritali è deceduto il sig. [REDACTED] suocero dell'esecutato sig. [REDACTED] proprietario della quota indivisa di ½ di p.p. dell'immobile pignorato sito in Selvazzano Dentro (cfr. allegato n. 22).

#### **4. INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi:

- si sono esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- si è data comunicazione a mezzo raccomandate A.R. del 15.10.2016 dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali ai debitori, nonché al creditore procedente a mezzo fax;
- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire gli eventuali documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti il suddetto bene;
- si è reperito l'atto di provenienza dell'immobile;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rubano (PD) e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Selvazzano Dentro (PD), per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista



- amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Anagrafe Comunale di Selvazzano Dentro (PD) e di Padova per reperire il certificato di morte del comproprietario dei beni pignorati siti in Selvazzano Dentro;
  - si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
  - si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 46 stampe;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito telematico del presente elaborato, nonché all'invio di copia dello stesso ai creditori precedenti ed ai debitori, a mezzo PEC e/o raccomandate A/R agli indirizzi risultanti in atti.

#### **5. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTI:**

I beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Rubano (PD) e nel Comune di Selvazzano Dentro (PD), trattasi rispettivamente della:

“5.1” piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 510 con sovrastanti due fabbricati: il primo, fronte strada, ad uso commerciale-residenziale, dislocato su tre livelli (T-1-2), della superficie commerciale complessiva di circa m<sup>2</sup> 353, il secondo, in seconda



fila rispetto all'asse stradale, ad uso artigianale, dislocato su due livelli (T-1), della superficie commerciale complessiva di circa m<sup>2</sup> 244.

“5.2” quota di ¼ della p.p. di un appartamento ad uso civile abitazione, situato al piano secondo e terzo, con garage posto al piano interrato (superficie commerciale complessiva di circa 158 m<sup>2</sup>), di un condominio composto da 12 abitazioni e dislocato su cinque livelli (S1-T-1-2-3).

Detti beni vengono suddivisi nei seguenti **N. 2 LOTTI**, per ognuno dei quali, qui di seguito, vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti gli stessi.



**LOTTO N. 2**

**DIRITTO VENDUTO:** ¼ della piena proprietà.

**DITTA INTESTATA:** [REDACTED],  
[REDACTED]; *diritto: ¼ di p.p..*

**COMPROPRIETARI:**

- [REDACTED]  
[REDACTED] *diritto: ¼ di p.p.;*
- [REDACTED]  
[REDACTED] *diritto: 1/2 di p.p..*

**UBICAZIONE:** Comune di Selvazzano Dentro (PD), via Istria n. 19.

**QUALITA':** appartamento ad uso civile abitazione, situato al piano secondo e terzo, con garage posto al piano interrato (superficie commerciale complessiva di circa 158 m<sup>2</sup>), di un condominio composto da 12 abitazioni e dislocato su cinque livelli (S1-T-1-2-3).

**DESCRIZIONE CATASTALE:** unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Selvazzano Dentro (PD) – Fg. 13° - mapp. 2098:



<b>sub.</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>P.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
11	Via Istria	2-3	A/2	2	7 vani	€ 813,42
25	Via Istria	S1	C/6	2	27 m <sup>2</sup>	€ 71,12

(cfr. visure storiche per immobile e planimetrie catastali: allegati nn. 12-13, nonché elaborato planimetrico ed elenco subb.: allegato n. 14);

facenti parte del fabbricato condominiale eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Selvazzano Dentro (PD) – Fg 13° – mapp. n. 2098 di are 12.60, Ente Urbano (cfr area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: allegato n. 15 e visure storiche per immobile: allegato n. 16).

**Fanno parte integrante del lotto** le comproprietà per la quota di spettanza delle parti comuni e dell'area coperta e scoperta del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e segg., ivi compreso il sub 1 (b.c.n.c.).

**Confini:**

- **dell'abitazione:** Nord: altra unità altra ditta (sub. 12); Est: vano scala condominiale ed altra unità altra ditta (sub. 13); Sud: scoperto condominiale (sub. 1); Ovest: scoperto altra unità altra ditta (sub. 15);
- **del garage:** Nord: altra unità altra ditta (sub. 26); Ovest: area di manovra condominiale (sub. 1); Sud: rampa condominiale (sub. 1);
- **dell'intero complesso** (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp.li nn. 2004, 1984 e 2099 stesso Comune e Foglio; strada comunale via Istria; mapp.li nn. 2100, 2126 e 2369 stesso Comune e Foglio.

**DESCRIZIONE:** Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 33 a 46. Trattasi di un appartamento con garage facenti parte di un condominio residenziale sito in Selvazzano Dentro (PD), al civico n. 19 di via Istria, dislocato su 5 livelli (S1-T-1-2-3) e composto da n. 12



abitazioni (foto n. 33).

Lo scoperto del condominio, interamente recintato da un muretto in c.l.s. con sovrastante ringhiera metallica, è sistemato in parte a giardino ed in parte a camminamenti pedonali e carrabili. Lungo il frontestrada sono collocati gli ingressi condominiali: quello pedonale da cui, attraverso un cancello pedonale elettrico si accede al vano scala condominiale, e quello carrabile da cui, attraverso un cancello elettrico telecomandato anche a distanza, si accede alla rampa ed ai garages interrati.

L'intero fabbricato è realizzato secondo materiali e sistemi tradizionali: strutture portanti in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate con manto in tegole; pluviali, grondaie e scossaline in lamiera di rame; rivestimenti esterni con intonaci esterni in malta fine e tinteggiatura.

All'abitazione oggetto di stima si accede tramite vano scala condominiale, che collega i diversi piani del condominio ed è dotata di ascensore; il lotto unico presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

piano secondo: abitazione composta da (altezza interna: m 2.70) soggiorno con cucina a vista, vano scala, disimpegno, camera matrimoniale e un bagno (foto da nn. da 34 a 37), per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 85, più un poggiolo della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 9.50;

piano sottotetto: (varie altezze medie interne: circa m 2.40-2.70) vano scala, corridoio, tre stanze ed un bagno (foto nn. da 38 a 43), per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 75; più un terrazzo della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 19;

piano interrato: (altezza interna: m 2.65) garage (foto n. 45), della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 30.

L'immobile presenta le seguenti buone **RIFINITURE**:



pavimenti: piastrelle in gres porcellanato; parquet (camere); piastrelle di ceramica (bagni, disimpegno e garage);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (bagni); listelli di laterizio (camera); intonaci interni al civile e tinteggiati;

serramenti interni: portoncino d'ingresso blindato; porte in legno tamburato verniciato di colore naturale, una con specchiatura in vetro stampato ed una scorrevole;

serramenti esterni: con telaio in legno verniciato colore naturale con vetrocamera e dotati di avvolgibili; basculante in lamiera zincata.

L'abitazione è dotata, inoltre, dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: conduttori correnti in tubazioni corrugate poste sotto traccia o sotto pavimento, buona componentistica;

impianto di riscaldamento: autonomo, corpi scaldanti in acciaio con elementi a colonna; il generatore di calore è posizionato nel poggiolo (foto n. 46); il reparto notte e la mansarda sono climatizzati (sottotetto con impianto canalizzato);

impianto idrosanitario: tubazioni in acciaio zincato incassate nelle murature e sottopavimento; sanitari in vetrochina; rubinetteria in acciaio con gruppi miscelatori; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento;

videocitofono;

impianto di allarme di tipo volumetrico.

Il grado delle rifiniture è buono, altrettanto si può affermare per la qualità degli impianti e dello stato di manutenzione.

**OCCUPAZIONE**: il lotto è occupato dal sig. [REDACTED] assieme alla sua famiglia.



### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saonara (PD) si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è stato costruito a seguito di C.E. n. 107/99 (Prat. Ed. 491/98) rilasciata dal Comune di Selvazzano Dentro in data 15.11.1999 e successive varianti in corso d'opera C.E. n. 2/02 (Prat. Ed. 413/2001) del 09.01.2002, D.I.A. n. 33 del 31.01.2002 e D.I.A. n. 389 del 02.08.2002 (cfr. allegati nn. 17-18);
- che in data 29.05.2002 veniva presentata domanda per il rilascio del certificato di Abitabilità relativo al fabbricato in oggetto, successivamente rilasciato per silenzio assenso.

### **ABUSI EDILIZI ACCERTATI:**

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto allegati ai Permessi di Costruire ed alle successive Varianti, si è potuto accertare che il piano sottotetto dell'abitazione è difforme da quanto a suo tempo concesso ed accatastato, infatti, sono state realizzate delle modifiche interne, più precisamente: sono stati realizzati dei tramezzi in laterizio per ricavare un bagno e tre stanze.

### **SANABILITA' O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI**

Per quanto riguarda le irregolarità accertate ad avviso della scrivente (ed anche secondo quanto appreso dal tecnico comunale) esse non sono sanabili in quanto:

- a) l'abuso non ha la doppia conformità (art. 46); a pag. 2 della Variante C.E. 02/02 viene espressamente prescritto che *"i locali sottotetto potranno essere utilizzati soltanto come soffitta"* (cfr. allegato n. 17);
- b) le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul



condono (ultima legge 2003 – art. 40);

c) le opere abusive, che sono parte dell'immobile, possono essere demolite senza che l'intervento pregiudichi la parte eseguita in conformità (art. 81 del Regolamento Edilizio del Comune di Selvazzano Dentro).

Il costo per la demolizione di tutte le pareti, del bagno ed il trasporto a discarica del materiale di risulta può essere stimato in circa € 10.000,00, compreso il ripristino dei luoghi.

**A.P.E.**: non essendo stato fornito alla sottoscritta il Libretto di Impianto della Caldaia, ad oggi, non è possibile rilasciare il certificato A.P.E..

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Selvazzano Dentro l'area in oggetto ricade in **ZONA omogenea B/179**, per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. n. 20 delle N.T.A. e del Repertorio Normativo (cfr. stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A.: allegato n. 19).

**Si è ritenuto opportuno** non richiedere il C.D.U. in quanto ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento. Infatti, il suddetto comma recita testualmente: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di*



*edifici censiti nel catasto urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati".*

**PROVENIENZA:** Dagli accertamenti effettuati e dalla Relazione Notarile agli atti emerge che la quota di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà dei beni in oggetto risulta pervenuta al sig. [REDACTED]:

- **con atto di compravendita del 15.01.2003**, n. 60663 di rep. a rogito Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, ivi trascritto in data 23.01.2003 ai nn. 3253/2160, i sigg. [REDACTED] acquistavano dalla società [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto, più precisamente i coniugi [REDACTED] [REDACTED] acquistavano la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della p.p., mentre il sig. [REDACTED] acquistava la quota indivisa di  $\frac{2}{4}$  della p.p. (cfr. allegato n. 20);
- **con atto di compravendita del 25.03.1999**, n. 40102 di rep. a rogito Notaio Fatigati di Padova, ivi trascritto in data 07.04.1999 ai nn. 10462/6956, la società [REDACTED] acquistava dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del terreno (con sovrastante fabbricato, successivamente demolito);
- **i sigg.** [REDACTED] era pieni proprietari del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, da oltre il ventennio.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Presso la conservatoria dei RR.II. di Padova e dalla Relazione Notarile agli atti si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato (cfr. allegato n. 21):

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**



**nn. 10446 R.G. e 6563 R.P. del 5 aprile 2016**

a favore: Unicredit S.p.A., con sede a Roma, C.F. 00348170101;

contro: [REDACTED];  
[REDACTED];

titolo: pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 09.03.2016, n. 1604/2016;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 640 subb. 5, 3 e 4 (Fg. 14° del Cat. Fabbricati Rubano); per la quota di ¼ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 3876 R.G. e 753 R.P. del 28 gennaio 2003** (ipoteca volontaria)

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., con sede a Padova, C.F. 02089921204;

contro: [REDACTED];  
[REDACTED];

titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 21.01.2003, n. 60708 di rep. a rogito notaio Fassanelli di Padova; per la somma complessiva di € 90.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

**nn. 62133 R.G. e 16121 R.P. del 16 novembre 2006** (ipoteca volontaria)

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., con sede a Padova, C.F. 02089921204;

contro: [REDACTED];  
[REDACTED];



titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 13.11.2006, n. 27004/11763 di rep. a rogito notaio Caracciolo di Padova; per la somma complessiva di € 80.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

**nn. 20988 R.G. e 5386 R.P. del 23 aprile 2007** (ipoteca legale)

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

titolo: ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01, per la somma complessiva di € 21.987,56, in forza dell'atto amministrativo n. 128594/77 del 16.04.2007;

beni colpiti: per la quota di ¼ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

**nn. 15590 R.G. e 2178 R.P. del 15 maggio 2013** (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED],  
[REDACTED];

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 13.05.2013, n. 4731/2013 di rep.; per la somma di € 10.000,00;

beni colpiti: per l'intero, mapp. 640 subb. 5, 3 e 4 (Fg. 14° del Cat. Fabbricati Rubano); per la quota di ¼ della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

**nn. 18365 R.G. e 3321 R.P. del 1 giugno 2016** (ipoteca legale)

a favore: Equitalia Nord S.p.a., C.F. 07244730961, con sede in Milano;

contro: [REDACTED];



titolo: ipoteca conc. amministrativa/riscossione, per la somma complessiva di € 70.317,96, in forza dell'atto amministrativo n. 1187/7716 del 31.05.2016;

beni colpiti: per la quota di  $\frac{1}{4}$  della p.p., mapp. 2098 subb. 11 e 25 (Fg. 13° Cat. Fabbricati Selvazzano Dentro).

\*\*\*

### **STIMA DEL VALORE DEI LOTTI**

**Tenendo conto** di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione ad essi, dell'attuale andamento di mercato (stagnante) e, soprattutto, delle informazioni che l'Esperto ha reperito in loco; **si ritiene** di poter esprimere i seguenti Valori di Stima:



LOTTO N. 2

Quotazione O.M.I. (min. per tipologia abitazioni civili - normale): €/ m<sup>2</sup> 1.100,00

Valore medio di mercato (seminuovo): €/ m<sup>2</sup> 1.500,00

Deprezzamento (stato d'uso, ubicazione, andamento mercato): circa 25%



Valutazione unitaria: € / m<sup>2</sup> 1.500,00 – 25% = € / m<sup>2</sup> 1.125,00 arrotondabile a € / m<sup>2</sup> 1.100,00 (\*).

Calcolo superficie commerciale:

abitazione	: m <sup>2</sup> 85.00 x 1.00 = m <sup>2</sup> 85.00
mansarda	: m <sup>2</sup> 75.00 x 0.70 = m <sup>2</sup> 52.50
pogg./terrazzo	: m <sup>2</sup> 28.50 x 0.20 = m <sup>2</sup> 5.70
garage	: m <sup>2</sup> 30.00 x 0.50 = <u>m<sup>2</sup> 15.00</u>
sommano	m <sup>2</sup> 158.20

Stima intero: (m<sup>2</sup> 158.20 x € / m<sup>2</sup> 1.100,00) = € 174.020,00

a detrarre spese demolizioni/ripristino = € 10.000,00

€ 164.020,00

arrotondabili a € 164.000,00

**Stima del Lotto n. 2: € 164.000 / 4 = € 41.000,00**

(\*) compreso l'incidenza del terreno sottostante e le parti comuni del condominio.

**Ciò premesso**, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **15%** che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:

- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- nella mancata operatività della *garanzia per vizi e mancanza di qualità* in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- nell'eventualità esistano spese condominiali insolute.

Pertanto,

**Prezzo Base d'asta Lotto n. 2: € 41.000,00 – 15% = € 34.850,00**

arrotondabili a **€ 35.000,00**

(diconsi Euro trentacinquemilavirgolazero).

\*\*\*

Tanto si presenta ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Magistrato.

Padova, li 20 gennaio 2017

*L'Esperto*

- *arch. Silvia Rosato* -

