

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 248/2023**

(G.E. dott. Amenduni – prossima udienza 14.02.2024)

Promossa da:

Contro:

Custode: Not. LORENZO TODESCHINI

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**



**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati



**SOMMARIO:**

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>3</b>
0.1.- Incarico e quesito .....	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali .....	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita .....	4
<b>1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>5</b>
1.1.- Catasto Terreni .....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....</b>	<b>6</b>
2.0.- Premessa catastale .....	6
2.1.- Trascrizioni .....	6
2.2.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza .....	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale .....	8
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi .....	8
<b>3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
3.1.- Edificio in generale .....	8
3.2.- Appartamento sub 2 .....	9
<b>4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>10</b>
4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	10
4.2.- Provvedimenti di assenso .....	11
4.3.- Difformità riscontrate .....	11
<b>5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....</b>	<b>11</b>
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	11
5.2.- Stato attuale di occupazione .....	11
<b>6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>12</b>
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	12
6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	12
6.2.- Stima .....	13
<b>7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>14</b>
<b>8.- ALLEGATI.....</b>	<b>14</b>



**0.- PREMESSE****0.1.- Incarico e quesito**

In data 11.09.2023 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- Descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (...) accertando:*
- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  - b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
  - c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
  - d) *il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
  - e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
  - f) *la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
  - g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
  - h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
  - i) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- j) *Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)*
- B. *L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);*
- C. *Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;*
- D. *L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)*

## 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

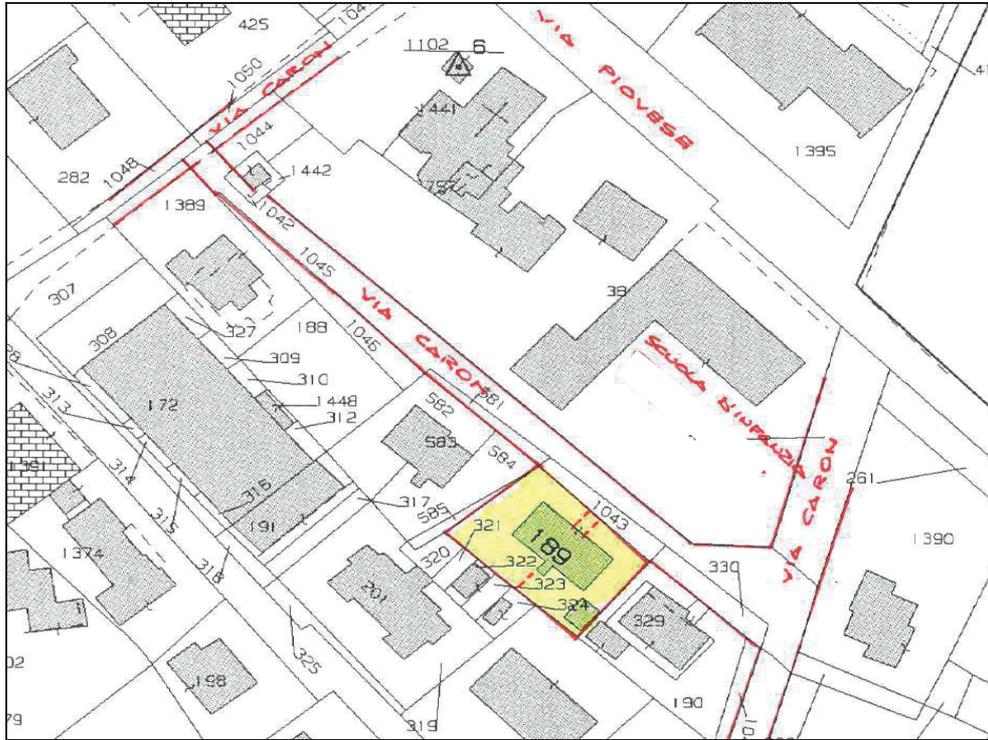
Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode. La visita sul posto è effettivamente avvenuta il giorno 19.12.2023.

## 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

**Pignoramento** notificato il **28.06.2023** per un credito di € 118.047,16 oltre a interessi e spese a favore della \_\_\_\_\_ sui seguenti beni: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Catasto Fabbricati, Foglio 14, Mapp. 189, Sub 2, Via Caron 3, Piano T, Nat. A/3.-

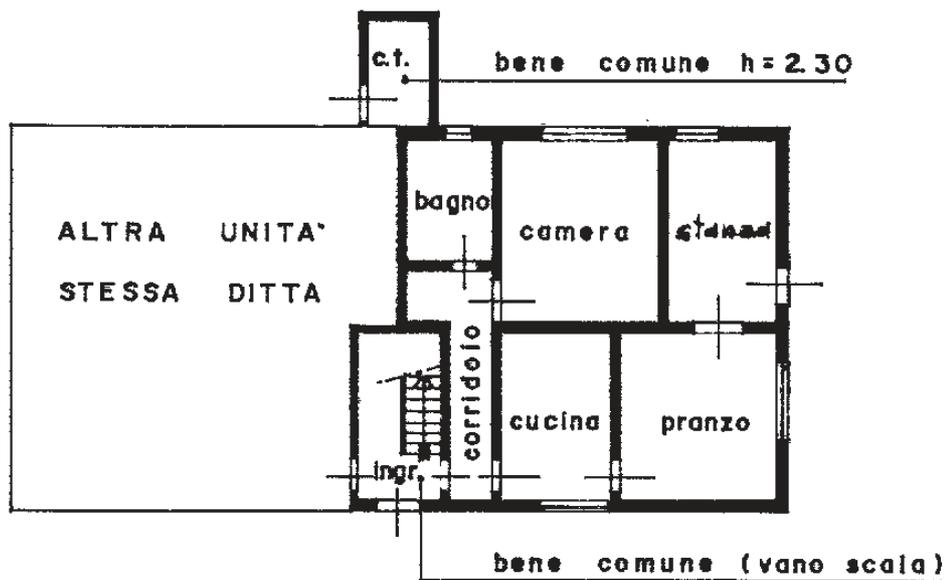
**Istanza di vendita** depositata il **14.08.2023** sui beni indicati nell'atto di pignoramento.



**1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI****1.1.- Catasto Terreni**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	are	RD	RA
14	189	E.U.		06 54		

**1.2.- Catasto Fabbricati**

Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco partita intestata a:



(Esecutati) Foglio 14 Mappale 189

subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
2	Via Caron 3	T	A/3	2	Vani 5	Totale 74 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq	374,43

### 1.3.- Confini

<b>Confini condominio</b>	a Nord	Mapp. 1043 (via Caron)
	ad Est	Mapp. 190
	a Sud	Mapp. 320, 321, 322, 323, 324, 202
	a Ovest	Mapp. 585
<b>Confini del appartamento</b>	a Nord	Giardino di proprietà
	ad Est	Giardino di proprietà
	a Sud	Giardino di proprietà. Ingresso e vano scala comuni
	a Ovest	Altra u.i. e vano scala condominiale

## 2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 05.01.2024)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Giulia Barbagallo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, al 04.08.2023 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

### 2.0.- Premessa catastale

\* Catasto fabbricati di SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO (PD) Foglio 14 Particella 189 Subalterno 2 (Ex Foglio 14 Particella 112 Subalterno 2) Natura A3 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 74 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq Rendita catastale Euro 374,43 Indirizzo VIA CARON n. 3 Piano T

**in ditta a:**

proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,

proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

**Dati derivanti da:** - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 14 PLA 112 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2010 Pratica n. PD0004283 in atti dal 08/01/2010 (n. 1343.1/2010) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 14 pla 112 sub 2 per allineamento mapp

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

### 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** il bene in esame apparteneva a  
che l'aveva ottenuto in data 28.10.2002 mediante  
**compravendita** n. 83500 rep. not. Todeschini Premuda Giovanni Battista  
trascritta il 29.10.2002 ai nn. 45172-30903 da



2.1.2.- In data 20.11.2007, mediante **compravendita** n. 6316/4697 rep. not. Stocco Massimiliano di Este trascritta a Padova il 03.12.2007 ai nn 61697-32390, i beni passarono agli esecutati

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.-

2.1.3 - Infine, in data 04.08.2023 ai nn. 30249-21509 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 08.01.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

## 2.2.- Iscrizioni

A carico della dante causa non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico degli esecutati vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.1.- In data 03.12.2007 ai nn. 61698-14979, in seguito a **mutuo** per € 109.000,00 in data 20.11.2007 n° 6317/4698 rep. not. Stocco Massimiliano di Este fu iscritta **ipoteca** per € 218.000,00 a favore della

a carico di

gravante sui seguenti beni Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, Foglio 14, Mapp. 112, Sub 2.-

2.2.2.- In data 07.11.2019 ai nn. 44352-7996, in seguito ad **atto amministrativo** ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D. Lgs.46/99 e dal D.Lgs.193/01 per € 30.387,55, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 60.775,10 a favore della

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 08.01.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

## 2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.2, trascritto a Padova il 03.12.2007 ai nn 61697-32390.

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.



## 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'edificio, di soli **quattro** appartamenti, non costituisce un condominio. Infatti oggi l'art. 1129 c.c. è stato modificato come segue:

*art. 1129. - (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini (...).*

Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

## 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

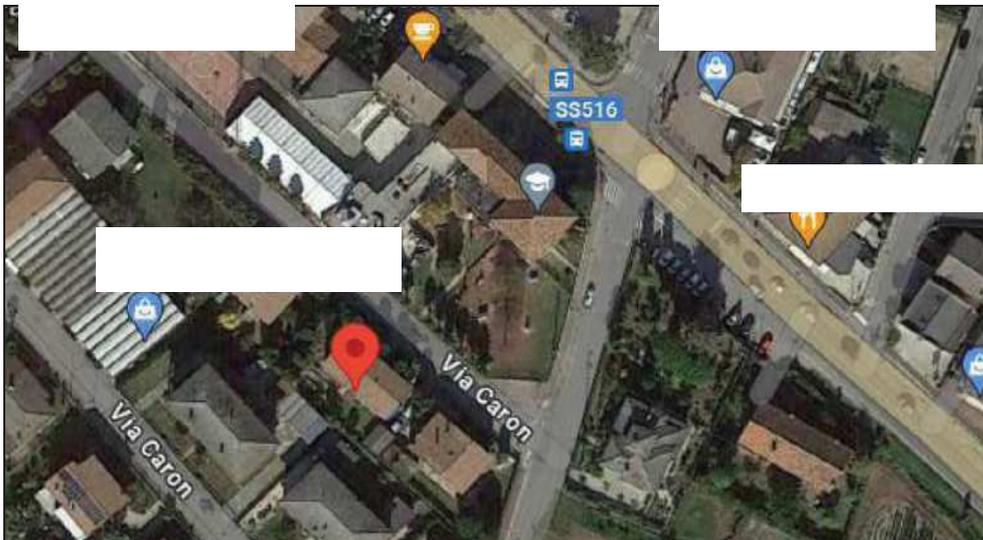
Dal certificato notarile risulta che gli esecutati  
hanno contratto matrimonio,  
scegliendo il regime patrimoniale di **comunione dei beni**.

Nel nostro caso comunque i coniugi risultano entrambi esecutati

## 3.- DESCRIZIONE

### 3.1.- Edificio in generale

#### 3.1.1.- Ubicazione



La costruzione è ubicata in Sant'Angelo di Piove di Sacco, frazione Vigorovea, in via Caron n°3, a 3 Km circa dalla sede municipale.



### 3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1968; le sue condizioni generali di conservazione sono mediocri.

Consta di 4 appartamenti su 2 piani, con ingresso al pianterreno. Struttura portante in muratura, solai in laterocemento, rivestimento esterno quarzoplastico ("graffiato"), copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in acciaio inox. Ingresso condominiale con pavimento in gres 10x20, pareti intonacate e tinteggiate, portone in Alluminio anodizzato e acciaio; scala condominiale in granigliato. L'area scoperta è tenuta in parte a cortile condominiale, e parte a giardino privato relativo ai due appartamenti al piano terra.

## 3.2.- Appartamento sub 2

### 3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova al piano terra sulla destra guardando l'ingresso, e occupa la parte Est di quel piano

### 3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere e bagno per una superficie commerciale lorda complessiva di **74 mq** circa e un'altezza di 2,80 m.

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo*.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie (mq 74) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di 331 mq circa, di essi 74 vanno ragguagliati al 10% e 257 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq  $(0,10 \times 74 + 0,02 \times 257 =)$  12,54 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 13**

**N.B.** si osserva che un elaborato planimetrico non esiste e che al catasto terreni lo scoperto non è diviso. Tuttavia nell'atto di proprietà esso è citato come 'area scoperta' separatamente dalla comproprietà delle parti comuni e inoltre sul terreno esso risulta recintato e diviso in due parti accessibili dai due appartamenti al pianterreno, i cui proprietari lo utilizzano in modo esclusivo (nel nostro caso come giardino, orto e recinto per i cani); esso pertanto è da ritenersi quanto meno usucapito in proprietà esclusiva.

Rimane comunque la necessità di un elaborato planimetrico catastale che registri ufficialmente questa situazione.

### 3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaia murale esterna di tipo aperto, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in acciaio; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia. Attualmente tuttavia questo impianto, benché appaia completo, non è in funzione e i proprietari si riscaldano con una stufa a pellet. Occorre pertanto verificare la sua efficienza.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: mediocre*



### 3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento di tutta la abitazione, eccetto bagno e cucina, è in prefinito di legno. Il pavimento ed il rivestimento del bagno è in monocotture 20x20 mentre in cucina il pavimento è in monocotture 30x30. Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico , con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri singoli e controfinestra in alluminio; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in mogano come il portoncino d'ingresso. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono mediocri

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: mediocre*

## 4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

### 4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Sant'Angelo dei Piove di Sacco (Pd) gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

l'area sopra descritta è classificata dal vigente strumento urbanistico:

- Foglio 14 particelle 189 porzione: Zona C1/111;

- Foglio 14 particelle 189 porzione: Viabilità;

con prescritta la seguente normativa :

Art. 46 - Zone "B", "C1", "C1.e"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione,ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nelle presenti norme e nel Repertorio Normativo per le singole zone.

2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:

a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) il P.U.A. o permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;

3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;

b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici

impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;

c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;

d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti



#### 4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco:

1. Licenza Edilizia n°808/68 per la costruzione del fabbricato (in allegato 8 con elaborati grafici)
2. Condono edilizio n°1937/86 rilasciato il 05.09.1989 (in allegato 9 con elaborati grafici)
3. Agibilità n°1937/86 rilasciata il 05.09.1989 (in allegato 10)

#### 4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto all'ultimo provvedimento (quello sub 2) in sede di sopralluogo sono state riscontrate le difformità distributive interne descritte nella tavola comparativa in allegato 14.

Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di € **2.500,00** che comprendono la sanzione minima di **516,00 €** e spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) *nonché l'aggiornamento catastale* richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto<sup>1</sup>.-

Il nuovo accatastamento dovrà comprendere anche un elaborato planimetrico, così come già evidenziato.

### 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

#### 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicant cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

#### 5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza dei proprietari esecutati.

<sup>1</sup> L'art. 19 comma 14 del D. L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"



## 6.- VALUTAZIONE

### 6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

*nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

*Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

Lo scrivente in data 09.01.2024 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 16, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Nella stessa data Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 17 che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

### 6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità dell'immobile è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questo per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) ha riscritto l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **specificando quella commerciale**; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*



## 6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* del bene preso in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco frazione Vigorovea e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : **da €/mq 860,00 a €/mq 1.050,00**

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (la zona periferica e l'appartamento in mediocri condizioni)

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene già conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle quote sulle parti condominiali in proprietà:

- **€/mq 650,00 per la parte abitativa (mq 74)**

Al valore dell'immobile vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato;
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0 (dello stato di manutenzione mediocre è già stato tenuto il debito conto nella determinazione del suo valore unitario);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.t.	74	650,00	48.100,00	
b	Scoperto ragguagliato	13	650,00	8.450,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>56.550,00</b>
c	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
d	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-2.500,00
e	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-8.107,50
	<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>				<b>45.942,50</b>
	A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				- 0,00
	<b>Totale Generale €</b>				<b>45.942,50</b>



arrotondabili a € **45.900,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

## 7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
 “indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1968 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** Non presente;
4. **Infissi esterni:** con vetri semplici;
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia esterna, , distribuzione monotubo in rame corpi scaldanti in acciaio a tubi;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

## 8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 05.01.2023;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile;
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Licenza Edilizia n°808/68 con elaborati grafici
9. Condono n°1937/86 con elaborati grafici
10. Permesso di agibilità n. 1937/86;
11. Calcolo della superficie esterna;
12. Situazione catastale e assentita;
13. Situazione reale;
14. Tavola comparativa;
15. Computo delle aree;
16. e-mail ad Astalegale;
17. Dati forniti da Astalegale;



18. Valori OMI per la zona;  
19. n° 8 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 12.01.2024

Il C.T.U.  
(arch. Luigi Pietrogrande)

