

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2023

(G.E. dott. Giovanni Amenduni - prossima udienza 17.01.2024)

Promossa da:

Contro:

Custode:

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:

0.- PREMESSE.....	3
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
0.4.- Atto di intervento	4
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	7
2.2.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	8
3.- DESCRIZIONE	8
3.1.- Edificio in generale	8
3.2.- Appartamento sub 8	9
3.3.- Garage sub 25.....	9
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	10
4.1.- Disposizioni urbanistiche	10
4.2.- Provvedimenti di assenso	10
4.3.- Diffformità riscontrate	10
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	11
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	11
5.2.- Stato attuale di occupazione	11
6.- VALUTAZIONE	11
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	11
6.1.- Criteri seguiti nella stima	11
6.2.- Stima	12
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	13
8.- ALLEGATI.....	14



0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data 20.04.2023 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;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) 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)
- 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. L'ispezione sul posto si è svolta il giorno 21.11.2023

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 02.03.2023 per un credito di € 115.509,34 oltre a interessi e spese a favore della _____ sui seguenti beni:

- **Comune di Bovolenta, Catasto Fabbricati:**
 - Foglio 16, Mapp. 177, Sub 8, Via Gioacchino Rossini, Piano 2, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 5,5 R.C. € 454,48;
 - Foglio 16, Mapp. 177, Sub 25, Via Gioacchino Rossini, Piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Mq 18 R.C. € 33,47.-
- **Istanza di vendita** depositata il 03.04.2023 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

0.4.- Atto di intervento

Ricorso per intervento depositato il 10.10.2023 dalla _____ per un credito di € 5.714,89.



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

Comune di Bovolenta partita 1

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
16	757	E.U.		29 50		

1.2.- Catasto FabbricatiComune di Bovolenta partita intestata a:
(esecutati) Foglio 16 Mappale 757 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
8	Via Gioacchino Rossini	2	A/2	2	Vani 5,5	Totale 118 mq Totale escluse aree scoperte 114 mq	454,48
25	Via Rossini	T	C/6	2	Mq 18	Totale 22 mq	33,47

1.3.- Confini

Confini abitazione Sub 8	a Nord	Spazio su scoperto condominiale
	ad Est	Altra u.i.
	a Sud	Spazio su scoperto condominiale e vano scale comune
	a Ovest	Altra u.i.
Confini garage Sub 25	a Nord	Spazio di manovra
	ad Est	Altro garage (sub 26)
	a Sud	Ingresso condominiale (sub 2)
	a Ovest	Altro garage (sub 24)
Confini del condominio Mapp.757 C.T.	a Nord	Mapp. 341-342 - 193
	ad Est	Mapp. 344
	a Sud	Via Rossini
	a Ovest	Via Risorgimento



2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 24.07.2023)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Antonio Trotta iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, al 07.04.2023 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

Per quanto riguarda le variazioni catastali intercorse, il Notaio ha rilasciato la seguente certificazione:

Il sottoscritto Dott. Trotta Antonio
CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/04/2023, risulta essere censito:

* Comune di BOVOLENTA (PD), Catasto Fabbricati Foglio 16 Particella 757 Sub. 8, natura A2 - Abitazione di tipo civile, classe 2, rendita euro 454,48, vani 5/5/ superficie lorda 118 mq indirizzo Via Gioacchino Rossini, piano 2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2014 Pratica n. PD0145360 in atti dal 18/07/2014 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.117282.1/2014)

Variazione del 20/10/2011 Pratica n. PD0434111 in atti dal 20/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.204344.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/03/2011:

Foglio 16 Particella 177 Sub.8

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. PD0132478 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64939.1/2011)

CLASSAMENTO del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 SU NC PROT. 103/90 (n.50118.7/1999)

COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993 (n.103/1990)

* Comune di BOVOLENTA (PD), Catasto Fabbricati Foglio 16 Particella 757 Sub. 25, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, rendita euro 33,47, superficie lorda 22 mq indirizzo Via Gioacchino rossini, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2014 Pratica n. PD0145374 in atti dal 18/07/2014 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.117296.1/2014)

Variazione del 20/10/2011 Pratica n. PD0434111 in atti dal 20/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.204359.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/03/2011:

Foglio 16 Particella 177 Sub.25

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. PD0132535 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 64996.1/2011)

CLASSAMENTO del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 SU NC PROT. 103/90 (n.50118.7/1999)

COSTITUZIONE in atti dal 22/06/1993 (n.103/1990)



In ditta a:	[REDACTED]
	Da verificare
	[REDACTED]
	Da verificare

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame già appartenevano a (in piena proprietà in regime di Comunione Legale dei beni) che li avevano ottenuti in data 28.05.1990 rep. n. 68488 not. Prosperi Luciano di Conselve, trascritto a Padova il 06.06.1990 ai nn. 14125-9807.-

2.1.2 - Infine, in data 05.04.2023 ai nn. 12126-8585 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 25.07.2023 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico degli esecutati vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 06.08.2008 ai nn. 35583-8293, in seguito a **mutuo** per € 112.000,00 in data 31.07.2008 n° 29915/4927 rep. not. Nicoletta Spina di Padova, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 224.000,00 a favore della

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 25.07.2023 (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 2.1.1, trascritto a Padova il 06.06.1990 ai nn. 14125-9807.-

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

2.4.- Informazioni sul progresso condominiale

In adempimento al punto B.i del quesito e in applicazione dell'art.14 lettera e) punto 1-9) del D.L. 27 giugno 2015 n.83, che modificando l'art. 173-bis cpc chiede:



“ 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Lo scrivente CTU in data 22.11.2023 ha provveduto inoltre a contattare, via e-mail, l'Amministratore condominiale, geom. Boin, per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti degli Esecutati.

In data 23.11.2023 l'Amministratore ha risposto quanto segue:

- a) Le spese fisse annuali di gestione o manutenzione per gli immobili oggetto di perizia si aggirano intorno a € 800,00
- b) Negli ultimi due anni gli esegutati non hanno pagato i seguenti importi per spese condominiali:

▪ 2021-23: € 597,21

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

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Gli immobili risultano acquistati in regime di comunione dei beni; entrambi i coniugi sono però esegutati.

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata a Bovolenta in via Rossini 5/5, in posizione periferica a 1,5 Km circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1990; le sue condizioni generali di conservazione sono abbastanza buone. Consta di due scale, ciascuna con 3 appartamenti per piano, ai due piani superiori; al piano terra ci sono negozi e garage.

Struttura portante mista in muratura e c.a., solai in laterocemento, rivestimento esterno quarzoplastico ("graffiato"), copertura in tegole portoghesi, gronde e pluviali in rame. Scala condominiale rivestita in marmo Chiampo oniciato con ringhiera in acciaio, pareti intonacate e tinteggiate.

L'area scoperta è tenuta a cortile condominiale e spazio di manovra dei garage



3.2.- Appartamento sub 8

3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova al secondo piano della scala situata al civico 5 all'estrema punta Est dell'edificio, e occupa l'angolo più ad Ovest di quella scala con affaccio a Nord e Sud.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due balconi, tre camere e due bagni, per una superficie commerciale lorda complessiva di 116 mq circa e un'altezza di 2,70 m. Inoltre al pianterreno un garage della superficie di 18 mq per un'altezza di circa 4 m.

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono, allarme perimetrale e climatizzazione (non funzionanti) e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta murale "Riello Residence" di tipo chiuso, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in ghisa a colonne; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: normale

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il soggiorno, la cucina e il disimpegno hanno la pavimentazione in monocotture 33x33. Le camere hanno la pavimentazione in lamparquet di rovere. Le terrazze hanno i pavimenti in clinker 10x20. I servizi sono rivestiti con ceramiche 20x25 sia in pianta che a parete, a tutta altezza. Nella cucina è rivestita la parete degli apparecchi, in ceramiche a tutta altezza.

I bagni hanno apparecchi in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in noce Mansonia. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono abbastanza buoni

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: abbastanza buono per l'epoca di costruzione.

3.3.- Garage sub 25

3.3.1.- Ubicazione e consistenza:

Il garage si trova al piano terra, lungo la corsia di accesso e manovra, nella posizione indicata nell'elaborato planimetrico. La sua superficie netta è di 18 mq.



3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con pavimento grès rosso, portone basculante in acciaio zincato e verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente, nonché di un soppalco in acciaio che sfrutta la notevole altezza complessiva (m. 3,80 come i corrispondenti negozi nella parte verso strada).

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolenta gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

Foglio 16

- Mappale **757 (parte)**: **Z.T.O. C1/7 “Completamento Edilizio” con parziale sovrapposizione di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142 – Fiumi, torrenti e corsi d’acqua** in cui l’edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui agli artt. 28 e 40 delle N.T.O.;
- Mappale **757 (parte)**: **Z.T.O. F4 “Area per parcheggi”** soggetta alle prescrizioni di cui all’art. 39 delle N.T.O..

Al sensi del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla C.I.P. dell’Autorità di Bacino del Distretto Alpi Orientali in data 21/12/2021 e pubblicato in G.U. N. 29/2022 si precisa che:

- il mappale **757 (parte)** del Foglio **16** ricade in zona P1 – “Pericolosità idraulica moderata” in cui l’edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui all’art. 14 delle N.T.A. del P.G.R.A.
- il mappale **757 (parte)** del Foglio **16** ricade in zona P2 – “Pericolosità idraulica media” in cui l’edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui all’art. 13 delle N.T.A. del P.G.R.A.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Bovolenta:

1. Concessione edilizia n°154/89 (in allegato 9, con elaborati grafici);
2. Permesso di Agibilità del 28.07.1990 (in allegato 10);

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto all’ultimo provvedimento (quello sub 1) in sede di sopralluogo nell’abitazione non è stata riscontrata alcuna difformità. Pertanto gli immobili sono da considerarsi *regolari sotto il profilo urbanistico*.

Il soppalco nel garage può essere considerato rimovibile (e in tal caso non costituirebbe abuso edilizio) o non rimovibile (e in tal caso non sarebbe sanabile, perché il garage sottostante avrebbe altezza inferiore a m. 2,20); si considera comunque, in favore della sicurezza, una detrazione di € **1.500,00** per la sua eventuale rimozione.



5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza dei proprietari esecutati.

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 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 27.11.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 11, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Nella stessa data Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 12 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 degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi 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) riscrive 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* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- Non vi sono *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* (vedi precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile) in Comune di Bovolenta zona Centrale Capoluogo e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni normali: da €/mq 860,00 a €/mq 1.000,00
- Abitazioni ottime: da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.450,00
- Box e garage: da €/mq 570,00 a €/mq 670,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la buona posizione e l'immobile non troppo vecchio d'altra parte le finiture solo discrete)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (centrale termica e scoperto):

- €/mq 950,00 per la parte abitativa (mq 116)
- €/mq 570,00 per il garage (mq 18)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile:€ 1.500,00 (vedi punto 4.3)



- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -0% (l'età dell'immobile è nella media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è circa uguale);
- 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: € 597,21 (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.2	116	950,00	110.200,00	
b	Garage	18	570,00	10.260,00	
Totale valore stimato per gli immobili €					120.460,00
c	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
d	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-1.500,00
e	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				-17.844,00
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					101.116,00
<i>A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €</i>					- 597,21
Totale Generale €					100.518,79

arrotondabili rispettivamente a € **101.100,00** e € **100.500,00** che rappresentano pertanto rispettivamente il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge e il prezzo a base d'asta al netto delle spese condominiali a carico dell'acquirente.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi 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 1989 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76
3. **Tetto ventilato:** non presente
4. **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia murale di tipo chiuso, distribuzione in rame, corpi scaldanti in ghisa a colonne
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** a split ma non funzionante
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente



In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe F**; 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 24.11.2023;
4. Titolo di proprietà;
5. Dati forniti dall'amministratore condominiale;
6. Ubicazione dell'immobile;
7. Foto satellitare;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Concessione edilizia n154/89 con elaborati grafici;
10. Permesso di agibilità del 28.07.1990;
11. e-mail ad Astalegale
12. Dati forniti da Astalegale;
13. Valori OMI per la zona;
14. n° 10 fotografie.

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

Padova 29.11.2023

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

