

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Esecuzione Immobiliare **N.360/22** R.Es. riunita alla **N.329/22**

promossa da

Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni Giovanni Giuseppe

Custode: dott. Bonivento Riccardo

**RELAZIONE**

→ **LOTTO 3: Abitazione unifamiliare**

Via di Vittorio G. – Piove di Sacco (Pd)

*Architetto Giulia Beghin*  
*iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745*  
*all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,*  
*Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)*  
*beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it*  
*p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045*



**TRIBUNALE DI PADOVA**

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 30 dicembre 2022 la S.Vs. Ill.ma nominava esperto la sottoscritta architetto per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione N.329/22

promossa da [ ] contro [ ] ;

- che la sottoscritta prestava giuramento in cancelleria il 4 febbraio 2023;

- che con provvedimento del 18/01/2023, alla sopracitata procedura esecutiva N.329/22 R.Es. veniva riunita la procedura N.360/22 R.Es promossa da [ ]

[ ] contro [ ] ;

- che con decreto del 14/02/2023 la S.Vs. Ill.ma invitava la sottoscritta a procedere alla stima anche dei beni pignorati nella procedura riunita;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

**RELAZIONE DI STIMA**

**QUESITO 1**

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

Prima di esaminare i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 cpc si fa presente che il compendio pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari site



nel Comune di Piove di Sacco:

- 1) **Appartamento al piano terra con autorimessa;**
- 2) **Abitazione signorile;**
- 3) **Abitazione unifamiliare.**

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione delle predette certificazioni la sottoscritta ha acquisito gli atti e le note riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

**1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

- a) Atto di compravendita del 26/02/1986, notaio Palumbo Girolamo Accardo, rep. 41200 trascritto il 04/03/1986 ai nn.5845/4339 (**doc.2a**).

Con l'atto di compravendita del 26/02/1986 (**doc.2a**) [redacted] vendeva ai signori [redacted] odierni esecutati, l'immobile pignorato.

\*\*\*

**2) Abitazione signorile**

- b) Atto di divisione del 27/07/2000, notaio Zanellato Stefano, rep. 11635, trascritto il 3/08/2000 ai nn.31123/18959 (**doc.2b**);
- c) Atto di vendita del 27/07/2000, notaio Zanellato Stefano, rep. n.11.636, trascritto il 3/08/2000 ai nn.31124/18960 (**doc.2c**);
- d) Atto di compravendite del 6/12/2004, notaio Bressan Elena, rep. n.12311 trascritto il 17/12/2004 ai nn.57204/32779, 57205/32780 e 57206/32781 (**doc.2d**).

Con gli atti del 27/07/2000 (**doc.2b e 2c**) l'originario immobile in pessimo stato di conservazione veniva attribuito a titolo divisionale a [redacted] e con lo stesso atto, [redacted] vendeva la sua quota a [redacted]

Con l'atto del 6/12/2004 (**doc.2d**) [redacted]



[redacted] vendevano a [redacted] odierni esegutati, l'immobile originario successivamente ristrutturato.

\*\*\*

### **3) Abitazione unifamiliare**

- e) Atto di compravendita del 29/07/1976, notaio Pietrantoni Fabrizio rep. n.4586 trascritto il 17/08/1976 ai nn.12306/9719 (**doc.2e**);
- f) Atto di successione del 12/04/2022, rep. 148385/88888, trascritto il 14/04/2022 ai nn.14904/9946 (**doc.2f**).

Con l'atto di compravendita del 29/07/1976 [redacted] vendeva ai [redacted] [redacted] per la quota di ½ ciascuno, la piena proprietà del lotto di terreno sul quale successivamente veniva edificata l'abitazione oggetto di esecuzione (**doc.2e**).

In seguito alla morte di [redacted] deceduto in data 9/04/2021, l'abitazione unifamiliare pignorata, perveniva agli eredi legittimi [redacted] [redacted], per la quota di 500/12000 di piena proprietà ciascuno (**doc.2f**).

#### **QUESITO 2**

#### **Inizio operazioni peritali**

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo dell'abitazione signorile in via Castello in data 31/01/2023, alla presenza degli esegutati [redacted] e del custode delegato [redacted]. In data 22/03/2023 veniva effettuato il sopralluogo dell'appartamento in via Crociata e dell'abitazione unifamiliare in via G. di Vittorio, alla presenza dell'esecutata [redacted]



**QUESITO 3a****Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.****1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

**Identificazione:** L'immobile consiste in un appartamento al piano terra di un complesso condominiale edificato negli anni '80, sito in prossimità del centro cittadino di Piove di Sacco. Il complesso immobiliare è sviluppato su tre piani fuori terra più piano scantinato ad uso garage. L'appartamento in oggetto ha orientamento verso est e ovest ed è composto da: soggiorno con loggia, cucina con loggia, tre camere da letto con loggia, due bagni entrambi finestrati (**foto 5-6-7-8-9-10 doc.5a**); la superficie netta dell'appartamento è 84 mq. L'appartamento allo stato attuale è arredato. Le finiture sono le seguenti: pavimento in piastrelle per la zona giorno e la cucina, pavimento in legno per le camere; i bagni hanno pavimento e pareti piastrellati. I serramenti sono in legno con avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è di tipo autonomo, è presente una caldaia murale collocata nella loggia est.

E' presente un locale garage al piano interrato dotato di portone in lamiera manuale. Il garage è raggiungibile tramite rampa carraia comune in cemento (**foto 3-4 doc.5a**).

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

**Confini:** Il sub 21 *appartamento* confina a sud in parte con il sub 22 e in parte con il vano scala comune; a nord, est e ovest con scoperto.

Il sub 34 *garage* confina a sud con rampa carraia comune, a nord con sub 33, a ovest in parte con sub 28 e in parte con corridoio comune, a est con sub 35.

**Catasto:** - *Appartamento*. Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 31, mappale 1578, **sub 21**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani,



superficie 107 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita euro 759,19 indirizzo via Crociata n.20/A, piano T. **Variazioni catastali:** Variazione modifica identificativo del 18/09/2006 pratica n. PD0191444 in atti dal 18/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.52831.16/2006).

- Garage. Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 31, mappale 1578, **sub 34**, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita euro 72,72 indirizzo via Crociata n.20/A, piano S1.

**Variazioni catastali:** Variazione modifica identificativo del 18/09/2006 pratica n. PD0191444 in atti dal 18/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.52844.29/2006).

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Piove di Sacco, foglio 31, mappale 1578, superficie 3.912 mq, qualità ente urbano.

\*\*\*

## **2) Abitazione signorile**

**Identificazione:** L'immobile è composto da un'abitazione signorile sviluppata su due piani fuori terra più piano sottotetto L'abitazione è dotata di garage al piano terra e giardino di pertinenza esclusivo dove è presente un pergolato per auto.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 2010 ed è composto al piano terra da corridoio di ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno e cortile interno. Al piano terra è presente un locale lavanderia ricavato al posto del locale garage. Le finiture interne ed esterne sono di pregio e lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è ottimo.

**Confini:** Il lotto su cui è edificato il fabbricato pignorato confina a nord e ovest



con il mappale 205, a sud con via Castello e con il mappale 1711 e a est con i mappali 207 e 1711.

**Catasto:** Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 1488, **sub 1**, bene comune non censibile, indirizzo via Castello, piano T.

- Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 1488, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita euro 1.012,26, indirizzo via Castello, piano T-1-2.

- Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 1488, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita euro 47,72 indirizzo via Castello, piano T.

- Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 1488, **sub 4**, indirizzo via castello piano T.

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al catasto Terreni del Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 1488, superficie 624 mq, qualità ente urbano.

**Variazioni catastali:** Gli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 27 mappale 1488 sub 1-2-3 sono stati originati dalla soppressione degli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 27 mappale 211 subalterni 2-5-6-7-8-9-10-11-12 e 13 (variazione del 27/04/2011 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n.75699.1/2011). L'immobile distinto al catasto fabbricati foglio 27 mappale 1488 sub 4 deriva dal mappale 208 (variazione del 11/06/2013 per bonifica identificativo catastale n.113823.1/2013), quest'ultimo originato dalla soppressione di quanto già distinto al foglio 27 mappale 3211 subalterni 1 e 2 (variazione del 4/07/2000 per frazionamento trasferimento diritti n.5375.1/2000) il tutto eretto su parte dell'area distinta al catasto



~~terreni foglio 27 mappali 208 e 211.~~

### 3) **Abitazione unifamiliare**

#### **Identificazione:**

L'immobile è un fabbricato degli anni '70 sito in prossimità del centro del Comune di Piove di Sacco, comodo ai servizi. L'abitazione ha un ampio giardino esclusivo di pertinenza con accessi pedonale e carraio autonomi. E' composta da piano terra/seminterrato adibito a locali garage, cantina e ripostiglio, piano rialzato ospitante cucinino, pranzo e soggiorno, quattro camere da letto e due bagni entrambi finestrati.

L'immobile ha finiture e impianti datati tuttavia, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Confini:** Il lotto su cui è edificato il fabbricato pignorato confina a nord con via Vittorio di G., a sud con il mappale 966, e est con il mappale 792, a ovest con il mappale 167.

**Catasto:** - Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, foglio 31, mappale 918, **sub 4**, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, totale 233 mq, totale escluse aree scoperte 223 mq, rendita euro 1.692,69, indirizzo via di Vittorio G., piano S1, T, 1. **Variazioni catastali:** dati derivanti da impianto meccanografico del 1/01/1989, classamento automatico del 6/04/1987 in atti dal 5/09/1990 (n.009226/1987), variazione toponomastica del 11/10/2011 in atti dal 11/10/2011 (n.177368/2011), variazione del quadro tariffario del 1/01/1992, superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

- **sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie totale 23 mq, totale escluse aree scoperte 23 mq, rendita euro 53,71 indirizzo via di Vittorio G., piano T. **Variazioni catastali:** dati derivanti da impianto meccanografico del



1/01/1989, classamento automatico del 6/04/1987 in atti dal 5/09/1990 (n.009226/1987), variazione toponomastica del 11/10/2011 in atti dal 11/10/2011 (n.177367/2011), variazione del quadro tariffario del 1/01/1992, superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

- **sub 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 61,77 indirizzo via di Vittorio G., piano T. **Variazioni catastali:** dati derivanti da impianto meccanografico del 1/01/1989, classamento automatico del 6/04/1987 in atti dal 5/09/1990 (n.009226/1987), variazione toponomastica del 11/10/2011 in atti dal 11/10/2011 (n.177366/2011), variazione del quadro tariffario del 1/01/1992, superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Piove di Sacco, foglio 31, mappale 918, superficie 850 mq, qualità ente urbano.

### QUESITO 3b

#### Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato

##### 1) Appartamento al piano terra con autorimessa

L'identificazione catastale degli immobili riportata nell'atto di pignoramento corrisponde alle attuali risultanze catastali. Tuttavia, si precisa che oggetto dell'atto di compravendita del 26/02/1988 sono:

- 1) - *un appartamento ubicato al piano terra...*
- 2) - *un vano adibito a garage...*
- 3) - *la corrispondente quota condominiale pari a 33,66/1000 di tutte le parti comuni e di uso comune del fabbricato a norma dell'art. 1117 e seguenti Codice Civile ed in particolare dell'area coperta e scoperta estesa are 39.12 e censita in catasto*



terreni del Comune di Piove di Sacco al foglio 31 mappali 30, 31, 34, 294, 342 e 352.

L'atto di pignoramento non comprende la quota condominiale del punto 3).

## **2) Abitazione signorile**

L'atto di pignoramento contiene a pagina 2) l'identificazione catastale originaria non aggiornata all'attualità. La nota di trascrizione del pignoramento descrive invece i beni con l'identificazione catastale aggiornata all'attualità.

## **3) Abitazione unifamiliare**

Vi è piena corrispondenza tra atto di pignoramento e elementi identificativi del bene pignorato.

### **QUESITO 3c**

#### **Stato di possesso del bene e occupazione - formazione lotti**

## **1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

**Possesso:** L'immobile è intestato a  odierni eseguiti, per la quota di ½ ciascuno.

**Occupazione:** L'immobile è occupato dai signori  e  in forza di contratto di locazione per uso civile abitazione stipulato il 20/07/2022 e registrato presso l'ufficio territoriale di Padova in data 18/08/2022 n.11629 serie 3t (**doc.7a**).

Il contratto di locazione ha la durata di anni 4 con decorrenza dal 01/08/2022 e termine al 31/07/2026. Il canone annuo è di €. 3.000,00 e si ritiene congruo.

## **2) Abitazione signorile**

**Possesso:** L'immobile è intestato a  odierni eseguiti, in regime di comunione dei beni.

**Occupazione:** Gli immobili risultano occupati dagli eseguiti



[redacted] che abitano nell'immobile pignorato insieme ai due figli (**doc.10a-10b**).

### 3) Abitazione unifamiliare

**Possesso:** L'immobile è cointestato a [redacted] odierna esecutata, per la proprietà di 1000/12000.

**Occupazione:** L'immobile è occupato da [redacted] madre dell'esecutata [redacted] (**doc.10c**).

**Formazione lotti:** Le unità immobiliari pignorate compongono i tre seguenti lotti:

**LOTTO 1: Appartamento al piano terra con autorimessa**

**LOTTO 2: Abitazione signorile**

**LOTTO 3: Abitazione unifamiliare.**

#### QUESITO 3d

**Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

**Regime patrimoniale:**

#### **Lotto 1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

A pagina 6) dell'atto di compravendita del 26/02/1986 (**doc.2a**) si legge che gli esecutati [redacted] dichiarano di essere rispettivamente essere celibe il primo e nubile la seconda.

#### **Lotto 2) Abitazione signorile**

A pagina 1) dell'atto del 6/12/2004 (**doc.2d**) [redacted] dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale.

#### **Lotto 3) Abitazione unifamiliare**

L'immobile è pervenuto all'odierna esecutata [redacted] per successione



legittima in seguito alla morte di ; trattasi pertanto di bene personale.

**Vincoli di natura condominiale:**

**1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

Alle pagine 3-4 dell'atto del 26/02/1986 (**doc.2a**) si riportano le seguenti servitù:

*a) di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 340 ed a carico del mappale 30 per poter accedere da via Crociata;*

*b) di condotta per lo smaltimento delle acque bianche e nere, nonché di gasdotto, elettrodotto, acquedotto, passaggio di linee telefoniche ed in genere di installazione e passaggio di pubblico o privato servizio, con ogni necessaria servitù di accesso e passaggio per ispezione, manutenzione e qualunque altri carico del mappale 30;*

*c) servitù di accesso alla cabina ENEL installata sul mappale 34/b ora 1152 (di proprietà ENEL) della strada pubblica attraverso la proprietà scoperta (mappali 30 e 34) fino al termine della rampa di accesso ai garages...*

**QUESITO 3e**

**Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipocatastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.5**), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria del 17/12/2004 n.57207/14369 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 6/12/2004 n. di repertorio 12315/4966 a favore di [redacted] a carico di [redacted] [redacted] gravante sul lotto 2 – Abitazione signorile.

- Ipoteca volontaria del 20/03/2006 n.14578/3435 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 13/03/2006 n. di repertorio 15640/6454 a favore di [redacted] a carico di [redacted] [redacted], gravante sul lotto 1 – Appartamento con autorimessa.

- Ipoteca volontaria del 18/06/2009 n. di rep. 22919/5039 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 9/06/2009 n. di repertorio 20520/9853 in favore di [redacted] a carico di [redacted], gravante sul lotto 1 – Appartamento con autorimessa.

- Ipoteca giudiziale del 24/04/2018 n. di rep.15401/2617 derivante da decreto ingiuntivo del 19/04/2018 n. di repertorio 3006/2018 in favore di [redacted] [redacted] a carico di [redacted] [redacted] gravante sui lotto 1) Appartamento con autorimessa, lotto 2) e Abitazione signorile.

- Ipoteca giudiziale del 14/03/2019 n. di rep.9923/1622 derivante da decreto ingiuntivo del 4/12/2017 n. di repertorio 9478/2017 in favore di [redacted] [redacted] a carico di [redacted], gravante sul lotto 1) Appartamento con autorimessa e lotto 2) Abitazione signorile.



**Trascrizioni:**

- Pignoramento del 8/09/2022 rep.n.4737 trascritto il 13/10/2022 ai nn. 41999/28352 U.N.E.P. Tribunale di Padova a favore di [redacted], a carico di [redacted], gravante sul lotto 2) Abitazione signorile.

- Pignoramento del 26/10/2022 rep.n.5839/2022 trascritto il 7/12/2022 ai nn. 50364/33978 U.N.E.P. Tribunale di Padova a favore di [redacted], a carico di [redacted], gravante sui lotto 1) Appartamento con autorimessa, lotto 2) Abitazione signorile e lotto 3) Abitazione unifamiliare.

**QUESITO 3f**  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

**LOTTO 1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

Nei confronti del fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato il Comune di Piove di Sacco ha rilasciato concessione edilizia numero 5844 in data 13/09/1982 e successive varianti in data 19/12/1984 numero 5844/1 in data 11/12/1984 numero 5844/2 e numero 5844/3. In data 15/12/1984 con numero 2055 è stato rilasciato il permesso di abitabilità. L'immobile allo stato di fatto corrisponde allo stato legittimato.

**LOTTO 2) Abitazione signorile**

Il fabbricato è stato ristrutturato con permesso di costruire n.239/2005 del 28/03/2005 e successivo permesso di costruire a sanatoria n.494/2010 del 25/03/2011. L'agibilità chiesta in data 28/04/2011 si intende attestata dal 2/07/2011 con la formazione del silenzio assenso ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'immobile allo stato di fatto corrisponde allo stato legittimato.



**LOTTO 3) Abitazione unifamiliare**

L'abitazione unifamiliare è stata edificata con concessione edilizia n.4411/1 del 22/03/1977; successivamente è stata rilasciata concessione n.4411/2 del 23/02/1978 per la costruzione della recinzione concessione in sanatoria n. 008081 del 11/04/1989.

L'autorizzazione di abitabilità/agibilità è stata rilasciata in data 11/04/1989.

L'immobile allo stato di fatto corrisponde allo stato legittimato.

**QUESITO 3g**

**Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei**

**LOTTO 1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

L'immobile è intestato a [ ] odierni esecutati, per la proprietà di ½ ciascuno; a pagina 6) dell'atto di compravendita del 26/02/1986 [ ] dichiara di essere celibe e [ ] dichiara di essere nubile. Non sussistono diritti reali con soggetti estranei.

**LOTTO 2) Abitazione signorile**

L'immobile è intestato a [ ] odierni esecutati, per la proprietà di ½ ciascuno; a pagina 2) dell'atto di compravendita del 6/12/2004 [ ] dichiarano di acquistare in regime di comunione legale. Non sussistono diritti reali con soggetti estranei.

**LOTTO 3) Abitazione unifamiliare**

L'immobile è cointestato a [ ] per la proprietà di 1000/12000.

Si precisa che in seguito alla morte di [ ] deceduto in data 9/04/2021,

l'abitazione in oggetto, perveniva per successione legittima ai figli [ ]

[ ] per la quota di 1000/12000, al nipote [ ]



per la quota di 500/12000 e alla coniuge  per la quota di proprietà di 2000/12000.

Pertanto per effetto della successione, è riservato alla signora

il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare.

**QUESITO 3i**

**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale**

**LOTTO 1) Appartamento al piano terra con autorimessa**

Le spese gravanti sull'appartamento per gli anni 2020, 2021 e 2022 ammontano ad euro ~~1.976,47 (doc.8a)~~.

**QUESITO 3i**

**Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c. e determinazione del valore di mercato dell'immobile**

**Calcolo della superficie degli immobili:**

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo il manuale OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori. Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne che si ottiene con una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%. Le superfici sono riportate di seguito:



**LOTTO 1) Appartamento con autorimessa**

<b>Locale</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie ponderata</b>
Appartamento piano terra	84,00	100%	84,00
Poggioli	23,00	25%	6,00
Piano interrato garage	33,70	25%	8,42
Murature interne/esterne/comuni (10% sup. utile netta 84 mq)			9,00
<b>Tot sup. ponderata appartamento e garage</b>			<b>107,00</b>

**LOTTO 2) Abitazione signorile**

<b>Locale</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie ponderata</b>
Piano terra	119,00	100%	119,00
Piano Primo	106,00	100%	106,00
Piano sottotetto	19,78	35%	7,00
Garage	21,30	50%	10,65
Cortile interno	50,00	35%	17,50
Loggia piano primo	13,40	25%	3,35
Murature interne/esterne			22,00
<b>Tot sup ponderata abitazione</b>			<b>286,00</b>

**LOTTO 3) Abitazione unifamiliare**

<b>Locale</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie ponderata</b>
Piano rialzato zona giorno e zona notte	158,00	100%	160,00
Portico	37,00	25%	10,00



Piano seminterrato/terra garage - cantina	167,00	25%	42,00
Murature interne/esterne/comuni			21,00
Tot sup ponderata abitazione			<b>233,00</b>

Le superfici sono state ricavate dalle piante allegate ai titoli edilizi.

### **Calcolo del valore dell'immobile:**

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare all'immobile, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* (come indicato nel verbale di giuramento) relative ai valori di immobili della stessa zona, già oggetto di stima e di aggiudicazione. Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi assegnati ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.

\*\*\*

### **LOTTO 1) Appartamento con autorimessa**

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al lotto 1) è 900,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

$$107 \text{ mq} \times 900,00 \text{ € /mq} = \text{€. } 96.300,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè €. 14.445,00:

$$\text{€. } 96.300,00 - \text{€. } 14.445,00 = \text{€. } 81.855,00$$

Infine, vengono decurtate le spese condominiali pari a €. 1.976,47:

$$\text{€. } 81.855,00 - \text{€. } 1.976,47 = \text{€. } 79.878,53$$

che si arrotonda a **€. 79.000,00** (euro settantanovemila/00).



**LOTTO 2) Abitazione signorile**

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al lotto 2) è 1.900,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

$$286 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ € /mq} = \text{€} . 543.400,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè € . 81.510,00:

$$\text{€} . 543.400,00 - \text{€} . 81.510,00 = \text{€} . 461.890,00$$

che si arrotonda a **€ . 461.000,00**

(euro quattrocentosessantunomila/00).

\*\*\*

**LOTTO 3) Abitazione unifamiliare**

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al lotto 3) è 950,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

$$233 \text{ mq} \times 950,00 \text{ € /mq} = \text{€} . 221.350,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè € . 33.202,50:

$$\text{€} . 221.350,00 - \text{€} . 33.202,50 = \text{€} . 188.147,50$$

Si effettua una ulteriore decurtazione sottraendo il valore del diritto di abitazione descritto al precedente punto 3d) così di seguito calcolato:

$$\begin{aligned} &\text{€} . 188.147,50 \text{ (valore piena proprietà)} \times 15\% \text{ (percentuale diritto di abitazione come da tabella)} \\ &= 28.222,12 \text{ € (diritto di abitazione)} \end{aligned}$$

$$\text{Valore della piena proprietà: €} . 188.147,50 - \text{€} . 28.222,12 \text{ €} = \text{€} . 159.925,38$$

che si arrotonda a **€ . 159.000,00**

(euro centocinquantanovemila/00).



ETA' AVENTE DIRITTO DI ABITAZIONE	COEFFICIENTE	% DIRITTO DI ABITAZIONE
da 0 a 20	19,00	95,00
da 21 a 30	18,00	90,00
da 31 a 40	17,00	85,00
da 41 a 45	16,00	80,00
da 46 a 50	15,00	75,00
da 51 a 53	14,00	70,00
da 54 a 56	13,00	65,00
da 57 a 60	12,00	60,00
da 61 a 63	11,00	55,00
da 64 a 66	10,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00
da 70 a 72	8,00	40,00
da 73 a 75	7,00	35,00
da 76 a 78	6,00	30,00
da 79 a 82	5,00	25,00
da 83 a 86	4,00	20,00
da 87 a 92	3,00	15,00
da 93 a 99	2,00	10,00

Tabella valori

Valore della quota di proprietà (1000/12000):

$$€. 159.000,00 \times 1000/12000 = €. 13.250,00$$

per la vendita della quota di 1000/12000 si considera un abbattimento del 20% del valore: a detrarre - €. 2.650,00

$$€. 13.250,00 - €. 2.650,00 = €. 10.600,00$$

che si arrotonda a **€. 10.000,00** (euro diecimila/00).

\*\*\*

### Valutazione energetica

Per i lotti 1) e 3) si ipotizza classe energetica "G", non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Per il lotto 2) i signori esecutati hanno trasmesso alla sottoscritta l'attestato di certificazione energetica. Il certificato classifica l'immobile con classe energetica "D". Si precisa che il certificato è datato 26/04/2011 e ha durata di dieci anni pertanto risulta scaduto.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta



ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Padova, 7 aprile 2023

L'esperto  
arch. Beghin Giulia

Documenti:

LOTTO 1) Appartamento con autorimessa

- 1a) Visure catastali
- 2a) Titolo di provenienza
- 3a) Estratto di mappa
- 4a) Planimetrie catastali
- 5a) Documentazione fotografica
- 6a) Atti edilizi
- 7a) Documentazione relativa al contratto di locazione
- 8a) Bilancio Amministrazione condominio delle Magnolie

LOTTO 2) Abitazione signorile

- 1b) Visure catastali
- 2b) - 2c) -2d) Titoli di provenienza
- 3b) Estratto di mappa
- 4b) Planimetrie catastali
- 5b) Documentazione fotografica
- 6b) Atti edilizi
- 7b) Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO 3) Abitazione unifamiliare

- 1c) Visure catastali
- 2e) -2f) Titolo di provenienza e nota di trascrizione
- 3c) Estratto di mappa
- 4c) Planimetrie catastali
- 5c) Documentazione fotografica
- 6c) Atti edilizi



9a) - 9b) Ispezioni ipotecarie

10a - 10b) Certificati di residenza e stato di famiglia

