

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 150/2024

(G.E. dott.ssa: Paola Rossi – prossima udienza 14/01/2025)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. ANA ELISA MARTI GARRO

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
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	6
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	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	8
3.- DESCRIZIONE	8
3.1.- Edificio in generale	8
3.2.- Appartamento sub 6	9
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	10
4.1.- Disposizioni urbanistiche	10
4.2.- Provvedimenti di assenso.....	11
4.3.- Difformità (non) riscontrate	11
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
5.3.- Parere sulla congruità del canone	12
6.- VALUTAZIONE	12
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	12
6.1.- Criteri seguiti nella stima.....	13
6.2.- Stima.....	13
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE	14
8.- ALLEGATI.....	15

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

In data 25.06.2024 al sottoscritto ing. Rinaldo 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, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 18.07.2024; tuttavia il 10.07 egli fece presente alla custode che il giorno 15 doveva partire per l'estero; l'ispezione in loco fu pertanto anticipata al 12.07, data nella quale tuttavia l'Esecutato omise di presentarsi. Ciononostante l'ispezione è ugualmente avvenuta grazie alla cortesia del locatore, sig. _____, che acconsentì a fare ispezionare l'immobile da lui condotto.

Il Creditore è stato avvisato dallo scrivente, mediante PEC all'avv. _____ in data 09.07.2024.-

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 04.04.2024 per un credito di € _____ oltre a interessi e spese a favore

sui seguenti beni:

Comune di Padova Catasto Fabbricati, Sez E, Foglio 2, Mapp. 833, Sub 6, Cat. A/2, Vani 2,5 Via Brotto.-

Istanza di vendita depositata il 14.05.2024 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

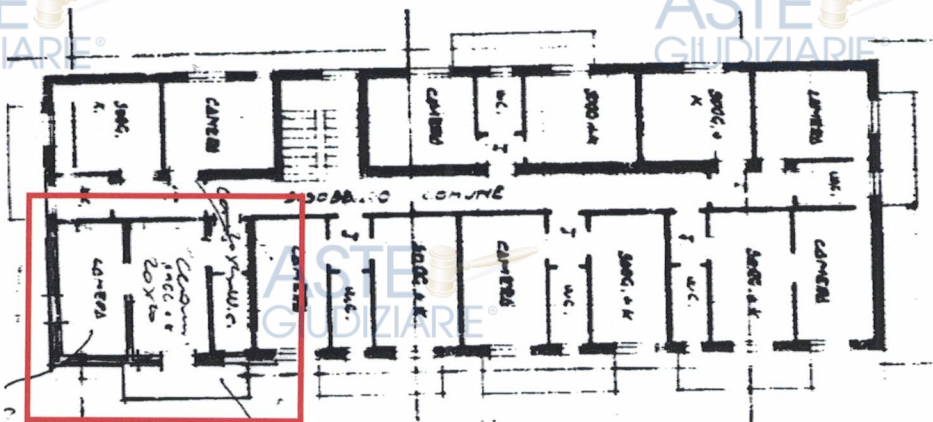
1.1.- Catasto Terreni



Comune di Padova partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
107	414	E.U.		06 85		

1.2.- Catasto Fabbricati



Comune di Padova partita intestata a:

(esecutato)

Foglio 107 Mappale 414 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	Z.C.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
6	Via Brotto 6	T-1	2	A/2	5	Vani 2,5	Totale mq 30; Totale escluse aree scoperte mq 29	535,82

1.3.- Confini

Confini abitazione	a Nord	Spazio su scoperto condominiale
	ad Est	Altra u.i. e corridoio comune
	a Sud	Altra u.i.
	a Ovest	Spazio su scoperto condominiale
Confini del condominio Mapp. 414 C.T.)	a Nord	Mappale 795 CT (altro condominio)
	ad Est	Mappale 653 CT (altro condominio)
	a Sud	Mappali 416 e 494 CT
	a Ovest	Mappali 408 e 409 CT

**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 17.08.2024)**

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo iscritto al Collegio Notarle dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese al 14.05.2024 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

L'immobile sezione E Foglio 2 particella 833 sub 6 risulta variato in Via Gattamelata in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile sezione E Foglio 2 particella 833 sub 6 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 0,53 euro in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile sezione E Foglio 2 particella 833 sub 6 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 535,82 euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

Precisazioni:

- L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana E Foglio 2 Particella 833 Subalterno 6 è stato soppresso ed ha generato l'attuale immobile riportato in NCEU a Foglio 107 Particella 414 Subalterno 6 base alla nota di variazione del 30.12.2013 pratica n. pd0453293 in atti dal 30.12.2013 bonifica identificativo catastale (n. 394844.1/2013) - annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ccu sez e fgl 2 pla 833 sub 6 per allineamento mappe.

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** il beni in esame apparteneva a
che l'aveva ottenuto in data 05/09/2000 da
per l'usufrutto nonché e
per la nuda proprietà mediante atto di **compravendita** n° 64005
rep. not. La Rosa Salvatore trascritto a Padova il 18/09/2000 ai nn. 36720-
23411.-

2.1.2.- In data 30.09.2004 mediante atto di **compravendita** n°
256253/7753 rep. not. Mazza Paola trascritto il 28.10.2004 ai nn 48483-
27730, i beni passarono all'esecutato

2.1.3.- Infine, in data 24.04.2024 ai nn. 17806-12758 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 19.08.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

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

A carico dell'esecutato vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 28.10.2004 ai nn. 48484-12162, in seguito a **mutuo** per € in data 30.09.2004 n° 256254/7754 rep. not. Mazza Paola fu iscritta **ipoteca** per € a favore carico di gravante sui seguenti beni NCEU Comune di Padova Sez. E, Foglio 2 mapp. 833, Sub 6. **Ora Foglio 107, Mapp. 414, Sub 6, A/2.-**

Debitrice non datrice di ipoteca:

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 19.08.2024 (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 28.10.2004 ai nn 48483-27730

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

2.4.- Informazioni sul pregresso 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 17.07.2024 ha provveduto inoltre a contattare, via e-mail, l'Amministratore condominiale, , per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti dell'Esecutato.

In data 18.07.2024 l'Amministratore ha risposto inviando documentazione in merito e dichiarando quanto segue (in Allegato 5):

- a) A quella data il sig. risultava debitore verso il Condominio per complessivi € 23.429,42; la comunicazione era inviata in copia al legale di fiducia del condominio, essendovi nel merito una vertenza in corso
- b) Non vi erano spese straordinarie già deliberate.
- c) Negli ultimi due anni l'esecutato non aveva pagato i seguenti importi a consuntivo per spese condominiali a carico dell'immobile:
 - 2021-22 (dal 01.10.2021 al 30.09.2022): € 2.188,25
 - 2022-23 (dal 01.10.2022 al 30.09.2023): € 1.523,81
- d) Successivamente l'Amministratore comunicò che nell'assemblea condominiale del 03.12.2024 era stato approvato anche il consuntivo per la gestione 2023-2024, che pone a carico dell'esecutato la spesa ulteriore di € 1.038,08 (essa pure non pagata come le altre vedi estratto conto in allegato 6).

Pertanto la somma dei crediti risalenti alle ultime due gestioni annuali è attualmente di € (1.523,81 + 1.038,08 =) **2.561,89.-**

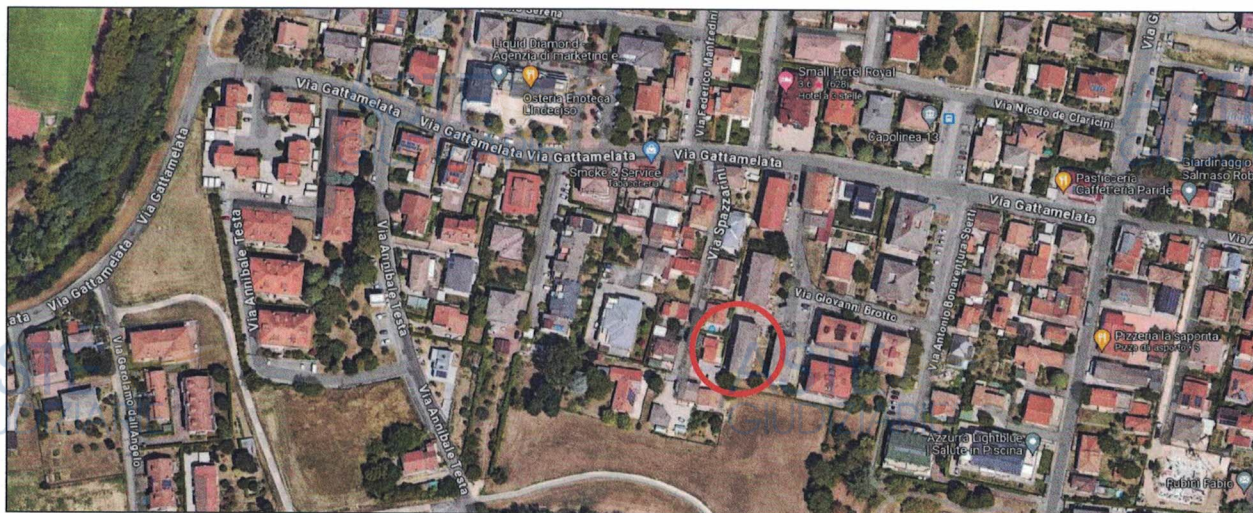
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Con PEC in data 14.02.2025 (in Allegato 17) l'Ufficio Anagrafe del Comune di Padova ha informato lo scrivente che dalla consultazione degli archivi l'esecutato è risultato

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione



La costruzione è ubicata in Padova, in via Brotto 6, in posizione periferica a 4 Km circa dalla sede municipale (vedi allegato 7).

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1973-74; le sue condizioni generali di conservazione sono buone all'esterno, solo discrete all'interno.

Consta di un piano terra a ingresso, centrale termica e garage e di tre piani, ciascuno con 7 appartamenti per un totale di 21 appartamenti e 8 garage.

Struttura portante in muratura e c.a., solai in laterocemento, rivestimento esterno quarzoplastico, copertura in tegole cementizie, gronde e pluviali in lamiera zincata, soglie e davanzali in Travertino. Ingresso condominiale con pavimento in marmo Botticino, pareti tinteggiate a lavabile, portone vetrato in Alluminio anodizzato; scala condominiale rivestita in marmo Botticino con ringhiera in acciaio verniciato.

L'area scoperta è tenuta nella parte anteriore a cortile condominiale e parcheggio cicli; nella posteriore a corsia di accesso e manovra per i garage.

3.2.- Appartamento sub 6



3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova al primo piano sulla destra di fronte allo sbarco scala, e occupa l'angolo Nord-Ovest di quel piano.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, bagno, soggiorno-cucina, camera e terrazzino, per una superficie commerciale lorda complessiva di **29 mq** circa (considerando il terrazzino al 30% della sua superficie effettiva vedi allegato 11).

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento centralizzato a metano, che tuttavia a detta del locatore è chiuso da anni a causa della morosità degli inquilini; distribuzione in acciaio a due tubi, corpi scaldanti in acciaio stampato; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico istantaneo ubicato nel bagno.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: inferiore alla media.

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti nelle camere sono in ceramiche 20x20, nel terrazzino in grès 10x20, nel bagno in ceramiche 15x20 che rivestono le pareti fino a m. 2,00. Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico.

Gli infissi esterni sono in abete verniciato con vetri semplici, e avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni e il portoncino sono in legno tamburato e impiallacciato in noce Mansonia. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono mediocri.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: medio-basso

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Padova l'immobile è inserito nelle seguenti zone:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente, risulta:**

PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del**

**Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del
4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del**

P.A.T.I., risulta interessata da:

- CENTRI ABITATI;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE - AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;
 - AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;
 - AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.
- L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T..
- L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

4.2.- Provvedimenti di assenso

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Padova:

1. Licenza edilizia n. 79/1973 rilasciata a _____ il 13.04.1973 (in Allegato 9 con elaborati grafici)
2. Autorizzazione di abitabilità rilasciata alla stessa il 15.01.1974 (in Allegato 10)

4.3.- Difformità (non) riscontrate

Rispetto agli elaborati della licenza edilizia non si sono rilevate difformità; pertanto l'immobile va ritenuto *regolare sotto il profilo urbanistico*.

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

Attualmente occupato dal sig. _____, che vi risiede con la famiglia in forza del contratto di locazione stipulato il 26.02.2024 e registrato il 26.04.2024¹, (vedi allegato 15). Gli elementi salienti del contratto sono i seguenti:

- a) **Durata** (art.1): quattro anni dal 01.03.2024 al 29.02.2028,

¹ il pignoramento, come detto, risulta trascritto il 24.04.2024

rinnovabile tacitamente per altri quattro anni;

- b) **Divieto di sublocazione o comodato d'uso** (art.4);
- c) **Canone di locazione** (art. 5): € 3.600,00 annuali da corrispondersi entro il 5 di ogni mese in 12 rate mensili anticipate di € 300,00 (art. 5); aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione ISTAT; oltre a €/mese 50,00 per le spese condominiali, salvo conguaglio a fine anno.
- d) **Deposito cauzionale** versato di € 900,00.

5.3.- Parere sulla congruità del canone

5.3.1.- Valutazione secondo i valori OMI

I valori OMI delle locazioni nella zona per abitazioni di tipo economico vanno da 5,8 a 7,2 €/mq mensili; un canone mensile di € 300,00 corrisponde a un canone unitario di € $(300/29 =)$ 10,34 €/mq; pertanto il canone di questo contratto di locazione va ritenuto **più che congruo**.

5.3.2.- Valutazione mediante capitalizzazione del reddito

Il canone di locazione è, come detto, di € 3.600,00 annui; tale rendita è netta dato che le spese a carico della proprietà devono essere rifuse dal locatore.

Dalla tabella valutativa al successivo punto 2.6.2 si ricava che il valore stimato per il complesso locato, al netto delle detrazioni di legge, è di € 28.100,00. Pertanto il tasso di rendita annuale è del $(3.600/28.100 =)$ 12,81%, che rispetto a quelli vigenti nella zona, può essere considerato **più che congruo**.

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 12.02.2025 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 12, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data ... Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato ... 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 ragguaglio 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

- La *superficie commerciale* del bene è computate al precedente capitolo 3, punto 3.2.2.-
- Non vi sono *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia: vedi precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di Padova zona periferica (S. Gregorio, Terranegra, Forcellini Est) e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni di tipo economico: da €/mq 1.150 a €/mq 1.400

Considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato (da una parte esterno in buone condizioni, buona distribuzione e dimensioni da miniappartamento, che allargando la platea dei potenziali acquirenti alzano il valore unitario; d'altra parte età notevole, finiture datate e assenza di isolamenti; l'assenza di un garage invece non riduce il valore perché nella zona è abbastanza facile parcheggiare

Si assegna il seguente valore unitario, che tiene già conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle quote sulle parti comuni condominiali (centrale termica e scoperto):

- €/mq 1.200,00 (mq 29)

A tale valore 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: nessun costo perché l'immobile è regolare (vedi precedente punto 4.3); |
| c) | per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: -5% (l'età dell'immobile è leggermente superiore alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è di poco inferiore); |
| d) | per lo stato di possesso : 0% (l'immobile è locato, ma a un canone più che congruo); |
| e) | per eventuali vincoli non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1) |
| f) | per le spese condominiali insolute: € 2.561,89 (vedi il precedente punto 2.3) |

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	abitazione al 1, piano	29	1.200,00	34.800,00	
f	Totale valore stimato per gli immobili €				34.800,00
g	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 5%: €				-1.740,00
i	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-4.959,00
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				28.101,00
	<i>A dedurre:</i> debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				-2.561,89
	Totale Generale a base d'asta €				25.539,11

arrotondabili rispettivamente a **€ 28.100,00** e **€ 25.500,00** 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/articolata e pertanto superfici disperdenti limitate/estese rispetto al volume riscaldato; |
|--|

2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1973 e pertanto è anteriore/successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** assente
4. **Infissi esterni:** con vetri semplici
5. **Impianto di riscaldamento:** centralizzato, distribuzione in acciaio a due tubi, corpi scaldanti in acciaio stampato;
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** mediante boiler istantaneo elettrico autonomo
7. **Impianti di raffrescamento:** assenti
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

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 visura RRII;
4. Titolo di proprietà;
5. Dati forniti dall'amministratore condominiale;
6. Aggiornamento dati amministratore;
7. Ubicazione dell'immobile e foto satellitare;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Licenza edilizia n. 79 del 13.04.1973 con elaborati grafici
10. Permesso di abitabilità del 15.01.1974
11. Computo delle aree;
12. e-mail ad Astalegale;
13. Dati forniti da Astalegale;
14. Valori OMI per la zona;
15. Contratto di locazione
16. n° 15 fotografie.
17. Comunicazione via PEC dell'Ufficio Anagrafe

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

Padova 14.02.2025

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)