

PROCEDURA ESECUTIVA N° 184/2024

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 14.01.2025)

Promossa da:

Contro:

Custode: dott.ssa AMELIA CUOMO

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	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	5
2.1.- Trascrizioni	5
2.2.- Iscrizioni	6
2.3.- Titolo di provenienza	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	7
3.- DESCRIZIONE	7
3.1.- Edificio in generale	7
3.2.- Appartamento sub. 6	8
3.3.- Garage sub.7	9
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	9
4.1.- Disposizioni urbanistiche	9
4.2.- Provvedimenti di assenso	10
4.3.- Difformità 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

0.1.- Incarico e quesito

In data 27/06/2024 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 inadeguati, 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 si è svolta il 22.11.2024.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 23.04.2024 per un credito di € 26.070,00 oltre a interessi e spese a favore della di Cittadella sui seguenti beni:

- Comune di San Giorgio in Bosco, Catasto fabbricati, Foglio 5, Mapp. 25, Sub 6, natura A/2, consistenza vani 9, Via Cagno, Piano S1-T-1;
- Comune di San Giorgio in Bosco, Catasto fabbricati, Foglio 5, Mapp. 25, Sub 7, natura C/6, consistenza 31 Mq, Via Cagno, Piano S1-T;
- Comune di San Giorgio in Bosco, Catasto fabbricati, Foglio 5, Mapp. 25, Sub 8, natura E, Via Cagno, Piano T;
- Comune di San Giorgio in Bosco, Catasto fabbricati, Foglio 5, Mapp. 25, natura T, consistenza 6 are e 95 centiare;

Istanza di vendita depositata il 07.06.2024 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

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

Comune di San Giorgio in Bosco partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
5	25	E.U		695		

1.2.- Catasto FabbricatiComune di San Giorgio in Bosco partita intestata a:
(esecutata) Foglio 5 Mappale 25 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
6	Via Cogno	S1-T-1	A/2	2	Vani 9	Totale 286 mq Totale escluse aree scoperte mq 279	836,66
7	Via Cogno	S1-T	C/6	1	Mq 31	Totale mq 42	54,43
8	Via Cogno	T	Ente comune (terreno scoperto di pertinenza)				

1.3.- Confini

Confini abitazione	a Nord	Giardino di proprietà e garage sub. 7
	ad Est	Rampa garage e garage sub. 7
	a Sud	Giardino di proprietà
	a Ovest	Giardino di proprietà
Confini garage	a Nord	Mappale 351 CT
	ad Est	Spazio di manovra di proprietà
	a Sud	Abitazione sub 6
	a Ovest	Abitazione sub 6
Confini del lotto	a Nord	Mapp. 351 C.T.
	ad Est	Mapp. 140 C.T.
	a Sud	Mapp. 51 C.T. (viottolo comune)
	a Ovest	Via Cogno

**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 06.12.2024)**

Secondo quanto reperito dall'Ispezione Ipotecaria la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame, censiti al Foglio 5 Mapp. 25, Sub 6 e Sub 7 appartenevano a
che aveva acquistato in regime di separazione dei beni:

- Il Mappale 25 Sub 3 (magazzino C2 in via Cogno di 149 mq) da
in data 19.03.1999 mediante atto di
compravendita n. 19322 rep. Notaio Ronca Maria Gabriella,
trascritto a Padova il 08.04.1999 ai nn. 10620-7076;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il mappale 25 sub 8 (corte) e il terreno al foglio 5 mappale 25 di mq 695 mediante **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** in data 12.01.2004 n. 30456 rep. not. Ronca Maria Gabriella, trascritto in data 23.01.2004 ai nn. 2586 -1852, sempre da

2.1.2.- In data 30.03.2017 mediante **decreto di trasferimento immobili** n. 2121/2017 rep. Tribunale di Padova. ivi trascritto il 24.04.2017 ai nn 15099-9613, i beni (già indicati al CT come F. 5 mapp. 25 EU di mq 695 e al CF come mappale 25 subalterni 6 (A2), 7 (C6), 8 (E – Ente comune) passarono all'esecutata che il acquistò in regime di separazione dei beni.-

2.1.3 - In data 30.12.2020 ai nn. 46853-30305 sui beni in esame fu trascritto un primo **pignoramento** a favore della

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.1.4 - Infine, in data 04.06.2024 ai nn. 20934-14975 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 06.12.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A seguito della vendita senza incanto in data 08.03.2016, la G.E. dott.ssa Micol Sabino ordinò di cancellare tutte le iscrizioni a carico del dante causa , che quindi sono annotate in tal senso. A carico dell'esecutata vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.1.- In data 24.04.2017 ai nn. 15100-2522, in seguito a **mutuo** per € 84.000,00 in data 04.07.2016 n° 5195/3211 rep. not. Carrucci Emanuela fu iscritta **ipoteca** per € 168.000,00 a favore della a carico di gravante sui seguenti beni: Comune di San Giorgio in Bosco NCEU Foglio 5, Mapp. 25 Sub 6, Sub 7 e Sub 8 e Mapp. 25 E.U..-
(Debitori non datori di ipoteca)

2.2.2.- In data 30.11.2018 ai nn. 46776-8821 , in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 31.07.2018 al n° 2475/2018 per € 17.617,17 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 30.000,00 a favore della - gravante sui seguenti beni: Comune di San Giorgio in Bosco NCEU Foglio 5, Mapp. 25 Sub 6, Sub 7 e Sub 8 e Mapp. 25 E.U..-

2.2.3.- In data 26.06.2020 ai nn. 19650-3620, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 26.05.2020 al n° 1209/2020 per € 6.607,75 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 14.500,00 a favore di gravante sui

seguenti beni: Comune di San Giorgio in Bosco NCEU Foglio 5, Mapp. 25 Sub 6, Sub 7 e Sub 8 e Mapp. 25 E.U..-

2.2.4.- In data 28.04.2022 ai nn. 16984-3262, in seguito ad **atto amministrativo** per € 53.568,98, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 107.137,96 a favore della

Atto in data 27.04.2022 rep. n° 4011/7722 Agenzia delle Entrate Riscossione gravante sui seguenti beni: Comune di San Giorgio in Bosco NCEU Foglio 5, Mapp. 25 Sub 6 Sub. 7.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 06.12.2024 (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 del decreto di trasferimento degli immobili del Tribunale di Padova di cui al precedente punto 2.1.2., trascritto a Padova il 24.04.2017 ai nn 15099-9613

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

2.4.- Informazioni sul progresso condominiale

L'immobile pignorato è una casa isolata, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

L'esecutata è in regime di separazione dei beni. Lo si può evincere dal decreto di trasferimento col quale è divenuta proprietaria.

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in San Giorgio in Bosco, in frazione Cugno, in via Cugno 1542/G, in posizione periferica a 2 Km circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1998; le sue condizioni generali di conservazione sono solo discrete a causa delle vistose macchie da umidità di risalita sui muri al piano interrato; per il resto sarebbero buone.

Si tratta di una casa singola su 2 piani, seminterrato e rialzato, a loro volta suddivisi in due parti a quote diverse; l'ingresso è al piano rialzato e il garage al piano seminterrato. Struttura portante mista in muratura e c.a., solai in laterocemento, rivestimento in intonaco tinteggiato, copertura in tegole portoghesi, gronde e pluviali in rame.

L'area scoperta è tenuta parte a spazio di accesso e manovra per le automobili e parte a giardino privato.

3.2.- Appartamento sub. 6

3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione si trova al centro del lotto.

3.2.2.- Consistenza

Consta al primo piano rialzato di ingresso, pranzo-soggiorno, bagno, cucina, disimpegno e portico esterno, mentre al secondo piano rialzato sfalsato di una rampa di scale, di tre camere, disimpegno, bagno e due terrazzi per una superficie commerciale lorda complessiva di **151 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m computando il portico e i due terrazzini al 30% della loro superficie lorda.

Il primo piano seminterrato si compone invece di disimpegno, lavanderia, CT e ripostiglio per una superficie totale di 40 mq circa ed un'altezza di 2,40m che portano la superficie lorda commerciale a **20 mq** computando la superficie al 50% della superficie lorda.

Sullo stesso piano vi è il garage della superficie lorda di **33 mq** sempre con l'altezza di 2,40 m.

A queste superfici, attraverso una ulteriore rampa di scale si aggiungono su un piano sfalsato rispetto al primo piano seminterrato, cantina, disimpegno e taverna tutti al grezzo avanzato (senza pavimentazione e serramenti) per una superficie complessiva di 89 mq e una superficie lorda commerciale complessiva di **22 mq** circa per l'altezza di 2,40 m, computando questi ambienti al 25% della superficie lorda.

Infine, dalle scale del secondo piano rialzato è possibile accedere ad un sottotetto non abitabile privo di pavimentazione che ha una superficie complessiva di 34 mq e lorda commerciale di **10 mq** computando la sua superficie al 30% di quella lorda, con altezza media inferiore a 2,20 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 216) e nel 2% per la parte eccedente. La superficie del lotto è di 695 mq circa, a cui va tolta l'area di sedime della casa, pari a 159 mq. I rimanenti 536 mq rappresentano lo scoperto esclusivo del lotto; di essi i primi 216 mq vanno ragguagliati al 10% ed i rimanenti 320 mq al 2%. Avremo pertanto complessivamente mq $(0,10 \times 216 + 0,02 \times 320 =)$ 28,00 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 28-**

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a gasolio, con caldaia Riello a basamento da 34 kW, distribuzione a collettore in rame, corpi scaldanti in acciaio a tubi; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia. L'acqua potabile proviene da un pozzo interno, dato che l'immobile si trova nella zona delle risorgive.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: discreta

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento di tutto il piano rialzato e di parte del piano seminterrato (lavanderia ripostiglio e C.T.), è in ceramiche 30x30. Cantina e ripostiglio invece non dispongono di una pavimentazione e i muri sono solo intonacati. Il primo bagno è rivestito con ceramiche 30x50 con fasce di decori mentre il secondo bagno con ceramiche 20x24 sino all'altezza di 2 metri. Nella cucina è rivestita la parete degli apparecchi, in ceramiche 10x10 sino all'altezza di m 1,60 circa.

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

Gli infissi esterni al piano rialzato sono in Douglas con vetrocamera da 0,8 cm e scuri alla veneta; gli infissi esterni della parte seminterrata sono invece in PVC con scuri alla veneta mentre nella parte del ripostiglio, lavanderia e C.T. le finestre, su bocche di lupo, non dispongono di serramenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in noce nazionale. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Vi sono evidenti tracce di umidità di risalita nel seminterrato di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: serramenti anni 2000 con parte del seminterrato al grezzo.

3.3.- Garage sub.7

3.3.1.- Ubicazione e consistenza:

Il garage si trova al primo piano seminterrato, accessibile da una rampa in cemento, La sua superficie lorda è di 33 mq per una altezza di 2,40m.

3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con pavimento in ceramiche 30x30, con doppio portone basculante manuale in acciaio verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di San Giorgio in Bosco (Pd) gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel P.A.T. e P.I.: interamente in **zona agricola E4/2**.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di San Giorgio in Bosco:

1. C.E. n°02/98 ritirata il 01.12.1998 (in allegato 8 con elaborati grafici) per la costruzione dell'immobile;
2. Variante alla concessione edilizia n°35/00 (in allegato 9 con elaborati grafici);
3. Dichiarazione di fine lavori e domanda di abitabilità prot. n° 12469/2003 del 05.09.2003 (in allegato 10);

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto alla Variante n°35/00 (ultimo stato assentito) in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità sulle partizioni interne dei piani seminterrati, evidenziate nella tavola comparativa in allegato 11.

In particolare:

- 1) Non è più presente il muro fra disimpegno e ripostiglio del secondo piano seminterrato
- 2) Anche il muro fra disimpegno e garage del primo piano seminterrato è diverso.
- 3) Il ripostiglio al piano interrato non è tutto della stessa altezza, dato che le quote di pavimento sono diverse (in questo caso però si tratta probabilmente di un mero errore grafico in sede di presentazione del progetto)

Tali difformità sono però tutte conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sono pertanto sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria.

Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di € **2.500,00** che comprendono sanzione minima di 1.000,00 € e spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) *nonché l'aggiornamento catastale* che, benché le modifiche operate non abbiano comportato incrementi di superficie catastale, è ugualmente 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 fatto¹.

¹L'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,



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 della proprietaria esecutata e della sua famiglia.

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 **14.08.2024** ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 12, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data **21.08.2024** Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 13 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.

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"



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* dei beni presi 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 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di San Giorgio in Bosco fascia extraurbana zona rurale e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 900,00 a €/mq 1.050,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la buona qualità edilizia e la costruzione abbastanza recente e d'altra parte l'interrato non completato e i problemi da umidità di risalita)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto:

- €/mq 1.000,00 per la parte abitativa (con i coefficienti di ragguaglio della superficie sopra indicati che tengono conto di altezze ridotte, posizione e mancanza di finiture)
- €/mq 500,00 per il garage (mq 33)

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: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3.;
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **0%** (l'età dell'immobile è analoga a quella 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: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3) si tratta di una abitazione singola.

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Abitazione	183	1.000,00	183.000,00	
b	Scoperto ragguagliato	28	1.000,00	28.000,00	
c	Garage	33	500,00	16.500,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				227.500,00
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				<i>-0,00</i>
e	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				<i>-2.500,00</i>
f	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				<i>- 33.750,00</i>
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				191.250,00

che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato dei bene, e anche il prezzo a base d'asta.

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 costruito nel 1998, e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L.10/91
3. **Tetto ventilato:** Non presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera. In pvc nel seminterrato ed in legno al piano rialzato.
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia a gasolio a basamento
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** non presente
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe E o 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 06.12.2024;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione Edilizia n°02/98 con elaborati grafici;
9. Variante alla concessione edilizia n°35/00 con elaborati grafici;
10. Dichiarazione di fine lavori e domanda di abitabilità n°12469/03;
11. Tavola comparativa;
12. E-mail ad Astalegale;
13. Dati forniti da Astalegale;
14. Valori OMI per la zona;
15. n° 17 fotografie.

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

Padova 14.12.2024

Il C.T.U.

(arch. Luigi Pietrogrande)