

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**G.E. Dr.ssa Paola ROSSI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/2024 R.G.**

(prossima udienza: 18.02.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**CREDITORE PROCEDENTE:**

in persona del legale rappresentante pro-tempore; assistita e difesa dagli avv.ti

CREDITORE INTERVENUTO:**DEBITORE:**

cancellato dall'anagrafe nazionale per trasferimento di residenza

all'estero.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 29.05.2024 rep. n. 3445 Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria

RR.II. di Padova il 01.07.2024 ai nn. 24967/17863.



Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA	4
4. PREMESSA.....	4
5. INDAGINI SVOLTE.....	6
6. LOTTO UNICO	7
6.1. DIRITTO PERIZIATO	7
6.2. QUALITÀ	7
6.3. UBICAZIONE.....	7
6.4. DITTA INTESTATA.....	7
6.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	7
6.6. CONFINI.....	8
6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
6.8. OCCUPAZIONE	11
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	12
8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO.....	13
9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	13
10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	14
11. PROVENIENZA.....	14
12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
13. STIMA DEL LOTTO.....	16
14. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE	19
15. ELENCO ALLEGATI	21

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 17.07.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME

RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

... omissis... "l'istante
difesa,

chiede

nei confronti del signor

l'espropriazione dei seguenti beni immobili
di sua esclusiva piena proprietà (quota 1/1), ipotecati a garanzia del mutuo di
cui in premessa, così censiti:

- N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), Foglio 14, mappale 82, sub 2, via Cristo n. 29, piani T-1, categoria A/7, classe 1, vani 8, R.C. Euro 743,70;
- N.C.E.U. del Comune di Arre (PD), Foglio 14, mappale 82, sub 5, via Cristo n. 29,

piani T, categoria C/3, classe 1, mq 118, R.C. Euro 146,26" ..omissis..

3. **CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. **PREMESSA**

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato **si assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Arre (PD), in via Cristo n. 33.

Trattasi della **piena proprietà**, di un fabbricato residenziale monofamiliare, sviluppato su due livelli fuori terra, con retrostante costruzione indipendente accessoria innalzata su un livello fuori terra ad uso ricovero materiale-rimessa macchine di cantiere e pollaio; il tutto dotato di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arre per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è acquisito il contratto di locazione in essere;
- si è acquisito l'atto di provenienza del compendio pignorato;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 22 foto;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;



ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

***** ** *

6. LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

6.2. QUALITÀ

Fabbricato residenziale monofamiliare sviluppato su due livelli fuori terra con retrostante costruzione indipendente accessoria innalzata su un solo piano fuori terra ad uso ricovero materiale-rimessa macchine di cantiere e pollaio; il tutto dotato di scoperto esclusivo.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Arre (PD), via Cristo n. 33 [clicca qui](#).

6.4. DITTA INTESTATA

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinti al:

Catasto Fabbricati: Comune di Arre, Fg. 14:

Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
82	2	Via Cristo n. 29, Piano T-1	A/7	1	8 vani	178 m ²	Euro: 743,70
82	5	Via Cristo n. 29, Piano T	C/3	1	118 m ²	132 m ²	Euro: 146,26

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all. n. 1; visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5);

costituente il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Arre, Fg. 14, mapp. 82 di are 15.19, Ente Urbano (cfr.

area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Fa parte del lotto inoltre: l'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati col mapp. 82 sub. 4 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

6.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li 97 – 38 – 109 – 107 – 54 stesso Comune e Foglio.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare sviluppato su due livelli fuori terra con retrostante costruzione indipendente accessoria innalzata su un solo piano fuori terra ad uso ricovero materiale-rimessa macchine di cantiere e pollaio; il tutto dotato di scoperto esclusivo ed ubicato nel Comune di Arre, al civico n. 33 di via Cristo, porzione locale della SP.3 che garantisce la comunicazione extraurbana tra il centro comunale e la più trafficata SR 104 "via Mare" di settentrione, nonché con il Comune di Agna posto verso sud.

L'intervento costruttivo, si inserisce nel comparto geografico rurale, a bassa densità edilizia, che si sviluppa lungo l'asse viario che disegna il confine sud-ovest del lotto. L'intera area su cui insistono le due costruzioni, presenta un impianto planimetrico rettangolare col lato maggiore ortogonale all'asse viario. Sulla parte frontale, insiste la costruzione principale, costituita dalla casa unifamiliare che presenta un impianto planimetrico quasi quadrato e si sviluppa su due livelli fuori terra, mentre l'edificazione secondaria, eretta su un unico livello fuori terra nella parte retrostante, è di sagoma rettangolare col lato maggiore parallelo all'asse viario.

L'edificio residenziale, edificato probabilmente nel medesimo periodo di quello sussidiario, a cavallo tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici del periodo, con struttura portante e di tamponamento probabilmente mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a quattro falde inclinate con manto in tegole, lattoneria probabilmente in rame, intonaci esterni al civile (foto nn. 1-2). L'impianto distributivo semplificato del fabbricato, con l'ingresso centrale dal fronte principale di meridione, richiama gli stili del periodo di edificazione ed ha la seguente

COMPOSIZIONE:

- p. terra (h. 2,80 circa): ingresso-corridoio di distribuzione centrale (foto n. 3), soggiorno (foto n. 4), cucina (foto n. 5), studio (foto n. 6), disimpegno centrale termica, vano scala per l'accesso al livello superiore, anti con wc; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 90,00 circa;
- p. primo (h. 2,80 circa): disimpegno d'arrivo dal vano scala-corridoio, tre camere (foto nn. 7-8-9) ed un bagno con anti (foto n. 10), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 90,00 circa, nonché un terrazzo di mq 5,50 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (locali al piano terra, disimpegno, anti e bagno al piano primo),

legno (camere piano primo);

rivestimenti: in ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti esterni: doppio serramento, all'interno in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc; all'esterno con telaio in alluminio anodizzato;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale, taluni con specchiature in vetro stampato.

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia;

impianto di riscaldamento: con caldaia a gas gpl alimentata dal bombolone interrato; diffusione del calore mediante corpi scaldanti probabilmente in ferro.

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda, l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento dei locali.

Il tutto si è presentato in un precario stato manutentivo e, praticamente tutti i vani (ad eccezione dei servizi igienici), sono stati adibiti a camera da letto.

L'edificio accessorio, è stato edificato probabilmente nel medesimo periodo di quello principale; con struttura portante in blocchi cavi di conglomerato cementizio, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con travetti di cls precompresso, tavelloni e manto in tegole cementizie color rosso mattone, lattoneria probabilmente in lamiera verniciata, intonaci al civile (foto nn. 11-12).

Anche nel caso di specie, l'impianto distributivo appare semplificato con le aperture concentrate nel prospetto principale di meridione, ed è **COMPOSTO** da un locale principale (h. 335 circa) utilizzato come laboratorio di complessivi mq 73,50 circa (foto n. 14), altro locale ricovero diviso in due locali più piccoli di complessivi mq 26,50 circa (foto n. 15), due locali pollaio utilizzati come ambiente di lavoro o cucina (foto nn. 19-20), di complessivi mq 27,00 circa, più alcuni locali adiacenti al laboratorio di complessivi mq 44,00 circa (foto nn. 16-17).

Lo scoperto si articola sui quattro lati, è sistemato prevalentemente a percorsi carrabili e camminamenti, in piccola parte a giardino e nella parte retrostante il fabbricato accessorio ad orto (foto n. 22). Il tutto è recintato perimetralmente e si articola per complessivi mq 1.300 circa. Dalla pubblica via si accede mediante

l'attraversamento di un piccolo scolo d'acqua tombinato in corrispondenza del cancello carraio e pedonale. Tra il fabbricato principale e quello accessorio, sul lato est, è presente anche una tettoia pavimentata (foto n. 21), e nella parte retrostante un pollaio (vedi sempre foto n. 22).

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il lotto attualmente è occupato dalla sig.ra

a seguito di "Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/98", del 01.11.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 10.11.2022 al n. 003691 serie 3T (cfr. all. n. 8).

Durata anni quattro tacitamente rinnovabili per pari periodo a decorrere dal 01.02.2017 al 31.10.2026. Canone di locazione annuo pari ad € 4.800,00 da corrispondere in dodici rate mensili di € 400,00/cad. entro il giorno 10 di ogni mese.

Il locatore dichiara di volersi avvalere dell'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva cedolare secca del canone di locazione e pertanto rinuncia, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento del canone di locazione in base alle variazioni rilevate e pubblicate dall'ISTAT sulla G.U.. Qualora l'opzione fosse revocata sarà nuovamente possibile richiedere l'aggiornamento del canone di locazione in base alle variazioni dell'indice ISTAT, nella misura massima del 75%.

Il tutto come meglio precisato nel contratto di locazione allegato, al quale si rimanda per tutti i dettagli ed approfondimenti del caso.

SI EVIDENZIA che, l'edificio residenziale si presenta come "dormitorio" per le persone che lavorano all'interno dell'edificio accessorio ove all'interno, come le foto allegate mostrano, viene svolta attività lavorativa di tipo tessile.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che l'edificio residenziale risulta costruito in data anteriore al 01.09.1967 (entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967 del 06.08.1967 – G.U. n. 218 del 31.08.1967 – con cui l'obbligo di licenza edilizia viene esteso a tutto il territorio comunale);
- che per la realizzazione del fabbricato accessorio veniva presentata domanda di Condonò Edilizio n. 2240 del 04.10.1985, alla quale seguiva la C.E. in sanatoria n. 113/s del 24.11.1990 (cfr. all. n. 9), nonché il relativo certificato di agibilità rilasciato in pari data (cfr. all. n. 10);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:
 - il fabbricato accessorio:
 1. è ad oggi censito come C/3 con destinazione d'uso "deposito, laboratorio, ripostiglio", mentre non risulta presentata alcuna pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso rispetto allo stato legittimato con la C.E. in sanatoria innanzi indicata;
 2. è stato ampliato sul lato nord, ove sono attualmente ricavati alcuni vani. L'ampliamento è pari ad una superficie coperta di mq 44,00 circa e corrisponde indicativamente al volume perimetrato in rosso nell'ortofoto all. n. 11;



- il bombolone interrato, il pollaio e la tettoia, sono privi di titolo legittimante.

8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito al fabbricato accessorio, l'attuale destinazione urbanistica in cui ricade il lotto, non consente il cambio di destinazione d'uso autorizzato (artigianale legato all'attività rurale, ripostiglio-pollaio adibiti a pertinenze abitative), con l'attuale utilizzo (artigianato manifatturiero tessile) e non consente nemmeno di ampliare il fabbricato. Sarà pertanto necessario rimuovere la parte abusiva e ripristinare lo stato legittimato.

Lo stesso dicasi del pollaio che non soddisfa i requisiti igienico-sanitari attuali, come del resto la tettoia che non rispetta le distanze dal confine e dovrà essere rimossa (assieme al sottostante piano pavimentato).

Il bombolone dovrà essere invece legittimato.

I costi da sostenere per le opere di regolarizzazione innanzi elencate non sono di facile individuazione, quindi risulta più consono adottare un minor valore in percentuale rispetto a quello di stima che verrà espresso in perizia, nel caso di specie, corrispondente al 10% circa.

È parere comunque dello scrivente architetto che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale con lo stato dei luoghi legittimati. Il costo per tale incombenza si può ritenere compreso con quello da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, di cui al precedente capitolo.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Arre è dotato di **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.). Secondo tale strumento urbanistico, l'area su cui insiste il presente lotto ricade in Zona E3 – Sottozona agricola, disciplinata principalmente dall'art. 12 delle relative N.T.A..

Parte del lotto inoltre ricade in fascia di rispetto stradale, disciplinata principalmente dall'art. 20 delle relative N.T.A..

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. C.D.U.: all. n. 12 e stralcio N.T.O.: all. n. 13).

11. PROVENIENZA

Al ventennio il presente lotto era in proprietà, in regime di comunione legale, dei sig.ri:

-
-

avendolo acquistato con atto di compravendita n. 10872 di rep. del 10.09.1979 a rogito notaio Luciano Prospero di Conselve, registrato a Padova il 26.09.1979 al n. 10194 atti pubblici ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 09.10.1979 ai nn. 13185/17201.

Successivamente, i sig.ri _____ congiuntamente vendevano la piena proprietà dei beni all'attuale proprietario, sig.

_____ con atto di compravendita n. 64831 di rep. del 20.07.2006 a rogito notaio Pietro Castellani di Rovigo (cfr. all. n. 14), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 18.08.2006 ai nn. 48120/26668.



12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 13.01.2025 (cfr. all. n. 15).

12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 24967 R.G. e 17863 R.P. del 01.07.2024

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 29.05.2024 rep. n. 3445

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Arre, Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 82 sub. n. 2, natura A/7;

mapp. 82 sub. n. 5, natura C/3;

diritto: piena proprietà.

12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 48121 R.G. e 12540 R.P. del 18.08.2006

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del

20.07.2006 n. 64832/7847 di rep. a rogito notaio Pietro Castellani di

Rovigo, per la somma di € 250.000,00 e la durata di anni 30;

somma iscritta: complessivamente € 500.000,00;

beni colpiti: Comune di Arre, Catasto Fabbricati, Fg. 14:

mapp. 82 sub. n. 2, natura A/7;
mapp. 82 sub. n. 5, natura C/3;
diritto: piena proprietà.

nn. 31810 R.G. e 5740 R.P. del 16.10.2015

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca legale in forza di atto amministrativo del 14.10.2015 n.
888/7715, per la somma di € 236.991,33;

somma iscritta: complessivamente € 473.982,66;

beni colpiti: Comune di Arre, Catasto Fabbricati, Fg. 14:
mapp. 82 sub. n. 2, natura A/7;
mapp. 82 sub. n. 5, natura C/3;

diritto: piena proprietà.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare all'intero una valutazione a corpo (benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

All'intero stimato verrà poi detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 10% sull'intero) e successivamente applicata un'ulteriore riduzione del valore *"per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"* (così come previsto dal quesito), che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per immobili come quelli in oggetto, inseriti all'interno di un contesto prettamente di tipo rurale, risulta di difficile applicazione, in quanto le transazioni relative sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati al caso di specie.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), non offre alcuna valutazione per la zona in oggetto, mentre il Borsino immobiliare esprime, per abitazioni in seconda fascia (quella a parere dello scrivente architetto più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 16):

Minimo: € 598,00/mq; Medio: € 659,00/mq; Massimo: € 720,00/mq.

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Om.
Abitazione p. terra	90,00	1,00	90,00
Abitazione p. primo	90,00	1,00	90,00
Terrazzo	5,50	0,25	1,38
Edif. Accessorio (locale princ)	73,50	0,50	36,75
Edif. Accessorio (locale ricov.)	26,50	0,40	10,60
Edif. Accessorio (pollaio)	27,00	0,20	5,40
Scoperto	1.300,00	0,03	39,00
			273,13

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto abbisogna di un importante intervento di ristrutturazione, soprattutto dal punto di vista impiantistico ed energetico-sanitario (penalizzazione dell'appetibilità del bene);
- che il lotto è costituito da immobili con spazi generosi, difficili da trovare su immobili più recenti (maggiore appetibilità del bene).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 600,00/mq.

valore unitario massimo: € 700,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 165.000,00.

(diconsi Euro centosessantacinquemilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, meno la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 10%), nonché l'ulteriore riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: (€ 165.000,00 – 10%) – 15% = € 126.225,00.

Arrotondabili ad € 125.000,00.

(diconsi Euro centoventicinquemilavirgolazero).

14. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere prevede un canone annuo di € 4.800,00, pari ad € 400,00/mese.

Secondo fonte Nomisma, per la città e la Provincia di Padova, spazi a destinazione residenziale generano un rendimento potenziale lordo annuo che va dal 4 al 5% circa.

Pertanto, considerando prudenzialmente un rendimento pari al 4% e moltiplicandolo per il valore dell'intero si otterrà il canone lordo potenziale (Clp) che

potrebbe essere richiesto.

Clp= € 165.000,00 x 4% = € 6.600,00.

Pari ad € 550,00/mese.

***** **

Nel caso in cui, invece del rendimento annuale che gli immobili potrebbero garantire se fossero locati a terzi, si prendessero come riferimento gli importi unitari del Borsino Immobiliare relativi ad abitazioni di seconda fascia (a parere dello scrivente architetto quelle che più si avvicinano alle caratteristiche del lotto in oggetto: cfr. all. n. 17):

minimo: € 2,03/mq;

massimo: € 2,64/mq.

Sulla base di tali importi il valore di locazione del lotto sarebbe pertanto il seguente:

- minimo: mq 273,13 x € 2,03 = € 554,45/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 6.650,00 circa;
- massimo: mq 273,13 x € 2,64 = € 721,06/mese, pari ad un canone annuo massimo di € 8.650,00 circa.

Alla luce di quanto sopra (non esprimendosi sull'opponibilità o meno del canone di locazione alla presente procedura, essendo questione di natura giuridica e non tecnica), si ritiene che il contratto in essere sia inferiore, rispetto ai valori minimi di almeno il 35% circa, pertanto non si ritiene congruo.

***** **

Montegrotto Terme, lì 13 gennaio 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



15. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa catastale con area evidenziata;
- Allegato n. 7 Visura Storica per immobile Catasto Terreni;
- Allegato n. 8 Contratto di locazione;
- Allegato n. 9 C.E. n. 113/s del 24.11.1990;
- Allegato n. 10 Certificato di agibilità;
- Allegato n. 11 Ortofoto con evidenziata superficie/volume abusiva;
- Allegato n. 12 C.D.U.;
- Allegato n. 13 Stralcio N.T.A. di P.R.G.;
- Allegato n. 14 Provenienza: atto di compravendita;
- Allegato n. 15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n. 16 Tabella valori unitari de "il Borsino Immobiliare";
- Allegato n. 17 Tabella valori unitari per locazioni de "il Borsino Immobiliare".

***** **

