

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 381/2024

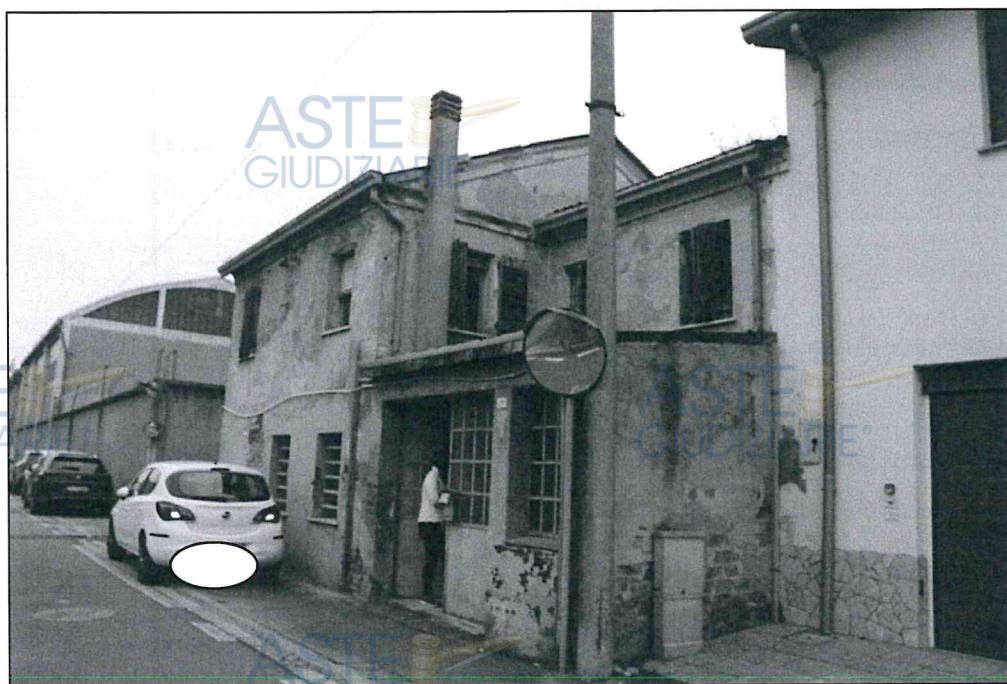
(G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni prossima udienza 17.09.2025)

Promossa da: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL in qualità di
procuratrice della AMCO – Asset Management Company spa

Contro: [REDACTED]

Con l'intervento di: AXIS SPA in qualità di procuratrice di DE MEDICI
SPV SRL, cessionaria del credito originario

Custode: Avv. LIN ALICE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura
sono **stampate** in corpo 12.-B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono
stampati in corpo 10 e riquadrati

SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Incarico e quesito	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita.....	4
0.4.- Atto di Intervento	4
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	6
2.2.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	7
3.- DESCRIZIONE	8
3.1.- Edificio in generale	8
3.2.- Laboratorio.....	8
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	9
4.1.- Disposizioni urbanistiche	9
4.2.- Provvedimenti di assenso	9
4.3.- Difformità riscontrate.....	9
4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute	10
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	12
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	12
5.2.- Stato attuale di occupazione	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 **25.02.2025** al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
 - c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
 - d) il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
 - f) la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
 - h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - i) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 14.04.2025, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

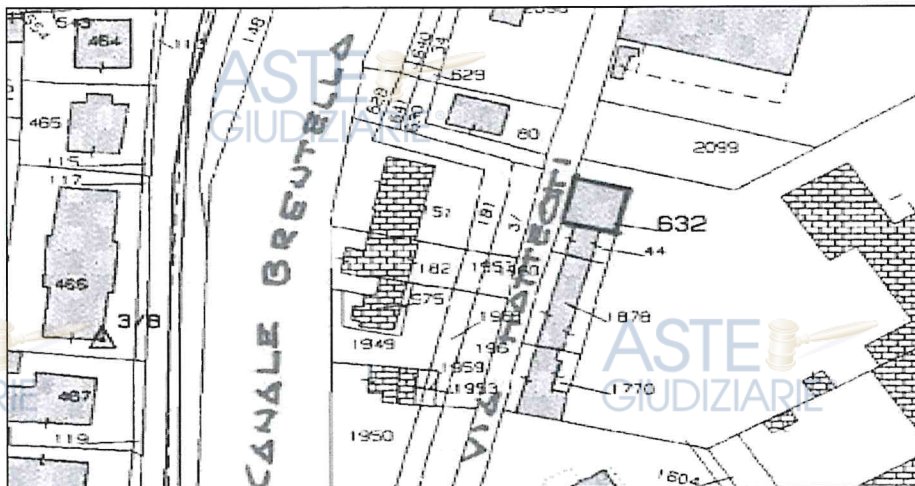
Pignoramento notificato il 12.12.2024 per un credito di € 71.367,36 oltre a interessi e spese a favore della Cribis Credit Management S.r.l. sui seguenti beni: Comune di Limena,

- Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 632;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, Mapp. 632, Sub 2, Cat. A/3, Via G. Matteotti 25;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, Mapp. 632, Sub 3, Cat. C/6, Via G. Matteotti 25;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, Mapp. 632, Sub 1, Cat. E-ente comune.

Istanza di vendita depositata il 23.01.2025 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

0.4.- Atto di Intervento

In data 12.03.2025 da parte di AXIS SPA quale procuratrice di DEMEDICI SPV SRL, subentrata alla esecutante in qualità di cessionaria mediante cartolarizzazione del credito.

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

Comune di Limena partita 1

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
9	632	Ente Urbano		01 00		

1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Limena partita intestata a: [REDACTED] (esecutata) per 2/30 in eredità e per 28/30 in regime di separazione dei beni Foglio 9 Mappale 632 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via G. Matteotti 25	T	B.C.N.C. portico comune				
2	Via G. Matteotti 25	T-1	A/3	1	Vani 7,5	Totale 165 mq; escluse aree scoperte 157 mq	464,81
3	Via G. Matteotti 25	T	C/6	1	Mq 16	Totale 19 mq	24,79

N.B. questo accatastamento rispecchia i contenuti della concessione edilizia n° 28/2002 per ristrutturare il fabbricato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale. La concessione però non è mai stata attuata e quindi la destinazione d'uso del fabbricato è tuttora a laboratorio artigianale, come rappresentato in precedenza in catasto (F.9 mapp. 424 sub 3 C/3).

1.3.- Confini

Confini dell' Immobile Mapp.632 CT	a Nord	Mapp. 45
	ad Est	Mapp. 45
	a Sud	Mapp. 44
	a Ovest	Via Matteotti

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 02.07.2025)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) al 29.01.2025 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

- Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 9 Particella 632 Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 9 Particella 424 Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3 in base alla nota di variazione del 30.10.2013 pratica n. pd0402975 in atti dal 30.10.2013 fraz. con cambio di destinazione (n. 346518.1/2013).

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al **ventennio** i beni in esame appartenevano, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a [REDACTED] che li avevano ottenuti in data 06.03.1978 tramite atto di **compravendita** n. 326561 rep. not. Giovanni De Julio trascritto il 20.03.1978 ai nn. 5772-4839.-

2.1.2.- In data 12.06.2013 mediante **denuncia di successione** di Lirussi Fernando deceduto il 27.11.2012, registrata a Padova al n° 1257/9990 rep. e ivi trascritta il 10.02.2014 ai nn 4021-3119, la sua quota di $\frac{1}{2}$ passò a [REDACTED] per $\frac{2}{30}$ ciascuno di piena proprietà.-

2.1.3.- In data 27.12.2013 mediante atto di **compravendita** n° 66615/18380 rep. not. Martini Adriano trascritto a Padova il 13.01.2014 ai nn 796-593, i beni passarono per i 28/30 di piena proprietà da LIRUSSI ILEANA, [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) che quindi divenne proprietaria per l'intero sui seguenti beni: Comune di Limena, Catasto Fabbricati, Foglio 9, Mapp. 632, Sub 2 e Sub 3, Sub 1, Catasto Terreni Foglio 9 Mapp. 632.-

2.1.4.- In data 27.12.2013 mediante atto di **accettazione tacita di eredità** n. 66615/18380 rep. not. Martini Adriano trascritto il 13.01.2014 ai nn 797-594, i beni passarono, per i 2/30 del diritto di proprietà ciascuno, a LIRUSSI ILEANA (bene personale), [REDACTED] regime di separazione dei beni), PIETRO (in regime di separazione dei beni) [REDACTED] per i 5/30 di proprietà

(che quindi divenne proprietaria per i 20/30) sugli immobili riportati in NCEU, Foglio 9, Mapp. 632, Sub 1, Sub 2, e Sub 3.-

2.1.5 - Infine, in data 29.01.2025 ai nn.2925-2106 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 03.07.2025 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa L [REDACTED] on vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico dell'esecutata vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 26.06.2015 ai nn. 19644-3357 , in seguito a **mutuo** per € 57.000,00 in data 25.06.2015 n° 896/762 rep. not. Corradi Luigi, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 114.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED].-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 03.07.2025 (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, ossia l'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.3, trascritto a Padova il 13.01.2014 ai nn 796-593.-

L'atto comprende in allegato la planimetria catastale e l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

Il laboratorio è un immobile isolato inserito in un complesso di case a schiera terra/cielo, che in quanto tali non costituiscono un condominio.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dalla relazione notarile risulta che l'esecutata ha acquistato la proprietà dei beni tramite successione ereditaria e per i rimanenti 28/30 in regime patrimoniale di **separazione dei beni**.-

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata a Limena in via Matteotti 25, in posizione semicentrale in prossimità del canale Brentella e della sede municipale (vedi allegato 5).

3.1.2.- Caratteristiche principali

Dalle tecniche costruttive adottate (solai in travi 'Varese') si può ritenere che esso risalga agli anni '50 del secolo scorso. Le sue condizioni generali di conservazione sono scadenti.

Si tratta di un laboratorio su 2 piani, posto a contatto con altre case a schiera con ingresso al pianterreno direttamente dalla via Matteotti. Struttura portante mista in muratura e c.a., solai in laterocemento, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato, copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in lamiera zincata.

3.2.- Laboratorio

3.2.1.- Consistenza

Consta al piano terra di 4 vani a uso laboratorio collegati fra loro ed un bagno con antibagno al piano terra e altri due vani a laboratorio al piano primo. Due dei vani al piano terra hanno una superficie lorda commerciale di 30 mq ed una altezza media variabile fra 2,48 e 2,52 m; gli altri due, il bagno con l'antibagno e le scale hanno una superficie lorda commerciale di 77 mq ed una altezza media di 2,18 m.

Al piano primo vi sono altri due vani, raggiungibili da una scala interna: il primo ha una altezza media di 2,42 m per una superficie lorda commerciale di 21 mq, il secondo ha una altezza media di 2,18 m per una superficie lorda commerciale di 58 mq.

In tutto quindi la somma dei vani tra piano terra e primo con una altezza media superiore ai 2,40 m hanno una superficie complessiva lorda commerciale di **51 mq** mentre quelli con altezza media inferiore ai 2,20 m hanno una superficie complessiva lorda commerciale di **135 mq**.

3.2.2.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta a basamento e corpi scaldanti in acciaio, attualmente non funzionanti.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: scadente (il riscaldamento non funziona).

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento dei vari laboratori è in monocotture 20x20. Il bagno è rivestito con ceramiche 20x20 sia in pianta che a parete ed ha apparecchi in vetrochina di tipo economico (lavabo e water), con doppio rubinetto tradizionale per acqua calda e fredda.

Gli infissi esterni sono parte in abete verniciato e parte in alluminio anodizzato tutti con vetro singolo. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono scadenti.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: scadenti

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Limena gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

PRG Vigente – ora 1^a Piano degli interventi (P.I.)

Zona A3 residenziale settore 1 all'interno del perimetro del centro storico, del perimetro delle zone significative e delle aree soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

PAT Approvato:

Area territoriale omogenea (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale (art. 44) ad urbanizzazione consolidata residenziale (art. 45), all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett.- c) per il corso d'acqua del fiume Brenta (art. 16).

4.2.- Provvedimenti di assenso

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

1. **Autorizzazione per ampliamento** del fabbricato n° 297/60 del 07.10.1960 (in Allegato 8);
2. **Concessione edilizia in sanatoria** n.C567-4 del 30.09.1997 rilasciata a seguito di pratica di Condono edilizio n° 2524/86 (in Allegato 9);
3. **Concessione Edilizia** n° 28/2002 del 22.03.2002 per ristrutturazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale (mai realizzata – vedi Allegato 10);

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto al penultimo provvedimento (il Condono del 1986) in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità forometriche, volumetriche e né di disposizione diversa di muri interne ed esterne.

La Concessione edilizia del 2002 non è stata mai realizzata e quindi attualmente è decaduta. In questi casi si considera lo stato di fatto

precedente.

Ciononostante sono state cambiate le planimetrie catastali che ora rispecchiano il progetto mai realizzato. Esse pertanto vanno riportate allo stato originale, al costo stimato di € 1.000,00.

4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute

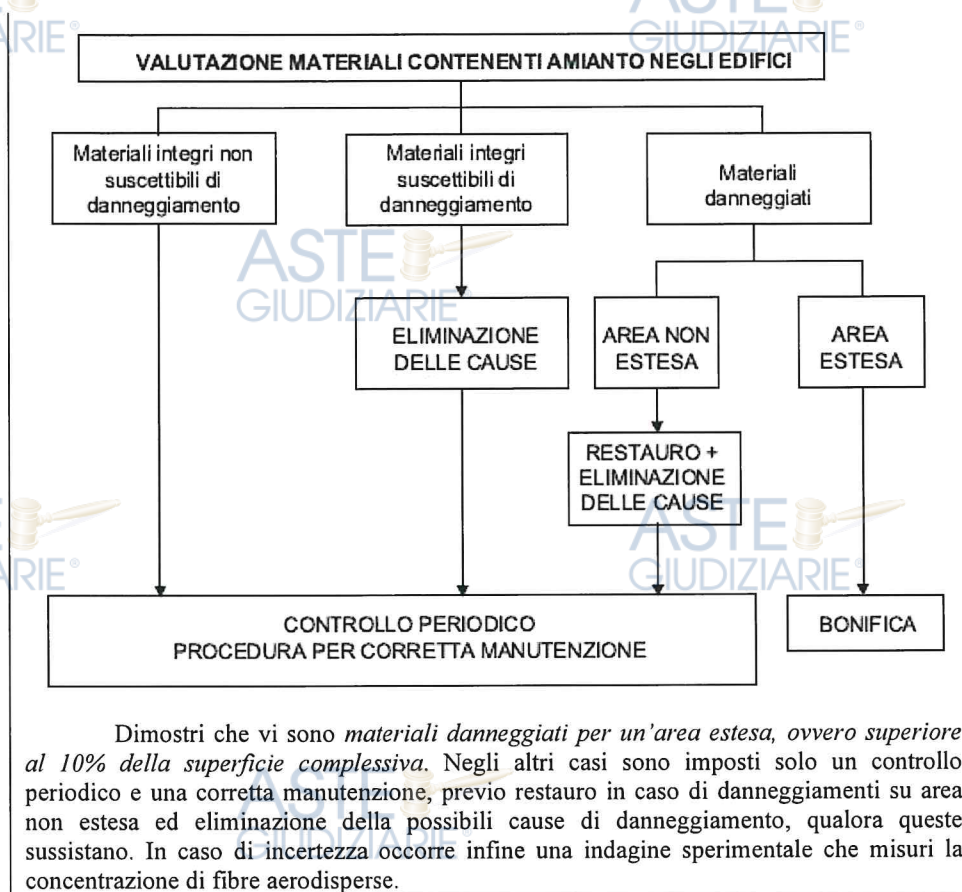


Come si vede dalla foto alla pagina precedente, scattata da una finestra al primo piano dell'edificio, l'ampliamento posteriore del laboratorio al piano terra ha una copertura in cemento-amiante semplicemente posata su di un solaio in laterocemento protetto da guaina impermeabilizzante.

La questione dell'amiante è in sostanza regolata – come si è detto – dai quattordici articoli del Titolo IX – capo terzo D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA NEL LAVORO” nonché dal D.M. 06.09.1994 “*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6 comma 3 e dell'art.12 comma 2 della L. 27.03.1992 n°257 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amiante*” e in particolare il suo allegato, intitolato “*Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie*”.

Contrariamente a quanto si crede, il capitolo 2 di tale decreto (“*Valutazione del rischio*”) non riguarda tutti i casi di coperture in fibre di cemento-amiante, ma solo quelli in cui vi sia *pericolo di rilascio di fibre nell'ambiente e quest'ultimo sia occupato da persone*. Inoltre anche in questo caso la bonifica si impone solamente se la *stima del rischio*, che il datore di lavoro deve effettuare secondo lo schema che segue¹:

¹ “Tabella 2. - VALUTAZIONE MATERIALI CONTENENTI AMIANTO NEGLI EDIFICI.”



Nel nostro caso l'ambiente destinato al permanere di persone (ossia la parte sottostante di laboratorio) è protetto da un solaio in laterocemento con sovrastante guaina impermeabilizzante; quindi non vi è alcun pericolo di rilascio di fibre. Inoltre, almeno per ora, neanche lo smaltimento sarebbe necessario perché la copertura (che in sostanza è un lastrico solare) sarebbe protetta dalle acque meteoriche anche senza il cemento-amianto che vi è posato sopra, così come avviene per l'ampliamento nella parte verso strada, che è protetta dalla sola guaina (vedi foto alla pagina seguente):



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 non utilizzato.

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 **20.05.2025** ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 13, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data **21.05.2025** Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 14 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) riscrive l'art.568 cpc come segue:

"Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

6.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- 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 secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di Limena zona Periferica/industriale (non è stato possibile reperire i valori del capannoni nella zona Centrale di Limena) e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Capannoni: da €/mq 450,00 a €/mq 650,00

Considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato (da una parte la difficoltà di parcheggio e d'altra parte la costruzione in muratura, le dimensioni modeste che allargano la platea dei potenziali acquirenti e la posizione favorevole, vicina al centro di Limena; le condizioni scadenti in cui si trova l'immobile saranno poi oggetto di una detrazione specifica quando si tratterà dello stato di manutenzione)

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

- €/mq 450,00 per il laboratorio con $h > 2,40$ m (mq 51)
- €/mq 350,00 per il laboratorio con $h < 2,20$ m (mq 135)

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; dello stato degli impianti si terrà conto al successivo punto c);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: € 1.000,00 (vedi precedente punto 4.3);
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-30%** (l'età dell'immobile è nella media degli immobili usati nella zona ma il suo stato manutentivo è di molto inferiore);
- d) per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile 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)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Laboratorio/Capannone ($h > 2,40$)	51	450,00	22.950,00	
b	Laboratorio/Capannone ($h < 2,20$)	135	350,00	47.250,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				70.200,00
b	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione -30%: €				-21.060,00
c	A dedurre: costo stimato per la sistemazione catastale (cfr. punto 4.3): €				-1.000,00
d	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				- 7.221,00
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				40.919,00

Arrotondabili a € **40.900,00** che rappresentano il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Secondo l'A.P.E. accluso al titolo di proprietà (vedi allegato 4) l'immobile risulta classificato in **classe G**.

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 02.07.2025;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile;
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione edilizia n. 297/1960 del 10.10.1960;
9. Concessione edilizia in sanatoria n°567-4 rilasciata il 30.09.1997 a seguito di Condonò;
10. Concessione edilizia n°28/2002 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (mai realizzata);
11. Situazione reale;
12. Computo delle aree;
13. e-mail ad Astalegale;
14. Dati forniti da Astalegale;
15. Valori OMI per la zona;
16. n°9 fotografie.

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

Padova 04.08.2025

Il C.T.U.

(arch. Luigi Pietrogrande)

