

DAVIDE RAVAROTTO

ARCHITETTO



via XXV aprile, n. 13 - 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot@tiscali.it



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Paola Rossi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 225/2023**

(prossima udienza: 19.11.2024)



**CHIARIMENTI ALLA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

**DEBITORE:**

[REDACTED]

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 10.07.2023 rep. n. 3516 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 25.07.2023 ai nn. 28096/19976.



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, a seguito del deposito del proprio elaborato peritale e delle successive osservazioni formulate dal creditore procedente, presenta in merito alle stesse, i



seguenti CHIARIMENTI:

\*\*\*\*\* \*\* \*

Le prime cinque pagine delle osservazioni sono sostanzialmente un riassunto dell'elaborato peritale del sottoscritto, dal cui riesame risulta un errore nella quantificazione della superficie commerciale dei due rustici, dovuto ad un problema di formula della tabella excel (che non ha moltiplicato correttamente la superficie lorda dello scoperto comune). infatti, come ben illustrato in perizia, lo scoperto comune si sviluppa su una superficie complessiva di mq 4.500,00, che moltiplicati per il coefficiente di omogeneizzazione, pari a 0,02, avrebbe dovuto generare una superficie commerciale pari a mq 90,00, anziché (come presente nella perizia depositata), mq 67,50, inoltre erroneamente nella tabella la superficie lorda del p. soffitta si sviluppa su una superficie complessiva di mq 2,00. In realtà, come ben evidenziato a pag. 14 dell'elaborato peritale depositato, il p. soffitta del fabbricato "B" si articola su una superficie lorda di mq 82 che, moltiplicati per il coefficiente di omogeneizzazione, pari a 0,60, genera una superficie commerciale pari a mq 49,20.

Di seguito lo scrivente riporta pertanto la tabella di calcolo della superficie commerciale corretta, pari a complessivi mq 1.161,15, anziché mq 1.087,65 come erroneamente riportato nell'elaborato peritale depositato:

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
253	4	Edificio A: Portico p. terra hm. 294 circa	51,00	0,35	17,85
		Edificio A: Abitazione p. terra h. 294 circa	201,50	1,00	201,50
		Edificio A: Abitazione p. primo h. variabile	206,00	1,00	206,00
		Edificio A: Poggioli p. primo	1,70	0,25	0,43

5	Edificio A: Autorimessa p. terra h. 294 circa	23,00	0,50	11,50
	Edificio B: Portico p. terra hm. 525 circa	115,00	0,35	40,25
	Edificio B: Abitazione p. terra h. 260 circa	240,00	0,80	192,00
6	Edificio B: Abitazione p. primo h. variabile	265,00	1,00	265,00
	Edificio B: Terrazza p. primo	12,00	0,25	3,00
	Edificio B: Abitazione p. soffitta	82,00	0,60	49,20
7	Edificio B: Autorimessa p. terra h. 243 circa	48,00	0,50	24,00
	Locale con wc h. 240 circa	9,60	0,80	7,68
8	Portico h. 195 circa	20,40	0,35	7,14
9	Piscina	114,00	0,40	45,60
3	Scoperto comune	4.500,00	0,02	90,00

**1.161,15**

Per quanto riguarda il valore dei fabbricati, essendo la stima dello scrivente a corpo, si ritiene che non cambi, pertanto in codesta sede si conferma il valore già espresso in perizia pari ad € 1.035.000,00.

\*\*\*\*\*

Si noti come nella contro-perizia a firma di [REDACTED], a pag. 4, nella riproduzione della tabella di calcolo della superficie commerciale del sottoscritto, il professionista che ha redatto tale elaborato (che probabilmente si era accorto degli errori del sottoscritto), nulla rileva in merito.

\*\*\*\*\*

Secondo l'elaborato redatto da [REDACTED], il sottoscritto ha sovrastimato il compendio immobiliare pignorato e per dimostrare tale tesi:

- è stata rideterminata le superficie commerciale dei fabbricati (riducendola sensibilmente a mq 967,16), mantenendo le superfici lorde dedotte dallo scrivente architetto, mutando poi i coefficienti di omogeneizzazione;

- è stato individuato un valore unitario:
  - dei fabbricati pari ad € 700,00/mq (quindi nel caso di specie rispetto all'elaborato depositato, la stima è stata espressa in misura secondo la formula €/mq);
  - dei terreni pari ad € 3,50/mq.

Per quanto riguarda la tabella di calcolo della superficie commerciale, emerge un'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione orientata a svilire nel maggior modo possibile l'immobile. Si prende come esempio il coefficiente dell'autorimessa del fabbricato B, ridotto a 0,25. Come noto, per il calcolo delle superfici commerciali degli immobili, vi sono le linee guida pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, dall'ABI, nonché quelle UNI 10750, utilizzate spesso dallo scrivente architetto. In tutte le indicazioni innanzi citate, se si è in presenza di autorimesse in continuità con l'abitazione, con le medesime finiture ed altezze, il coefficiente da applicare viene indicato con 0,60. Il sottoscritto nel proprio elaborato ha utilizzato prudenzialmente 0,50, mentre quello utilizzato nella contro perizia è assolutamente inapplicabile perché "altera" in modo significativo l'effettiva consistenza del compendio immobiliare. La stessa cosa dicasi anche per i coefficienti utilizzati per i portici, per il sottotetto (la cui superficie dovrebbe comunque essere aggiornata correttamente), per la piscina, ecc..

Per quanto innanzi considerato, lo scrivente ritiene di confermare la superficie commerciale "corretta", determinata mediante l'applicazione in modo più opportuno dei coefficienti di omogeneizzazione, pari a complessivi mq 1.138,65.

Per quanto riguarda l'individuazione di un valore unitario di € 700,00/mq per i fabbricati, nella perizia viene riportato che "la valutazione dei fabbricati è stata



*effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare"*

A supporto di quanto innanzi relazionato, a pag. 8 della controperizia vengono pubblicati i comparabili, ricavati da quattro annunci immobiliari facilmente reperibili in rete. Si noti, come gli stessi siano riferiti ad immobili risalenti indicativamente alla seconda metà del '900, privi di alcun particolare pregio, sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto architettonico.

Per quanto riguarda il prezzo a cui vengono proposti in vendita:

- il comparabile n. 1: ad un valore unitario pari ad € 1.103,45/mq;
- il comparabile n. 2: ad un valore unitario pari ad € 974,21/mq;
- il comparabile n. 3: ad un valore unitario pari ad € 1.028,93/mq;
- il comparabile n. 4: ad un valore unitario pari ad € 1.232,88/mq.

Il valore medio di tali comparabili è pari ad € 1.084,87/mq, il più basso è pari ad € 974,21/mq.

All'interno della contro perizia, non è presente alcuna indicazione circa il criterio utilizzato poi dal professionista nella revisione della stima che giunge all'applicazione di un valore unitario pari ad € 700,00/mq.

Anche lo scrivente architetto normalmente nelle proprie perizie utilizza come criterio di stima il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte innanzitutto nel reperimento di recenti atti di



compravendita stipulati all'interno della zona in cui i beni da valutare orbitano e, in mancanza di tali atti, mediante indagini presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite

Ma, come già relazionato all'interno dell'elaborato peritale depositato, la *"particolarità dell'intero complesso tuttavia, fa sì che non possa rientrare negli standards inseriti nelle tabelle delle valutazioni (tipo OMI o similari), in quanto la dicitura "signorile nuovo" o "signorile usato" è riferibile ad immobili di pregio superiore al normale (tipo villetta o gradevole appartamento), che si discostano comunque con la tipicità ed originalità di compendi immobiliari come quelli oggetto di stima ai quali non possono essere paragonati"*. Il compendio in oggetto si discosta in maniera sensibile anche ai comparabili individuati dal professionista che ha redatto la contro perizia. Per tale motivo il sottoscritto non ha ritenuto corretto (in codesta sede) effettuare verifiche mediante la comparazione dei beni con annunci immobiliari che di fatto riguardano immobili che non sono minimamente assimilabili a quelli in oggetto. In ogni caso, solo per fare ulteriore chiarezza, se venisse suddivisa la stima dei fabbricati per la superficie commerciale dedotta dallo scrivente, si otterrebbe un valore unitario pari ad € 910,00/mq circa, quindi un valore unitario comunque più basso rispetto a quello dei comparabili prodotti dal creditore precedente, che (si ripete), riguardano immobili molto meno pregiati rispetto a quelli pignorati.

\* \* \* \* \*

Per quanto riguarda la revisione della stima dei terreni ad € 3,50/mq invece, nella contro perizia *"si procede alla stima in considerazione della tipologia e in considerazione della regione agraria in cui ricade il territorio comunale, riferendosi*



*ai valori agricoli medi relativi alla qualità colturale censita. In particolare, i terreni sono stati valutati in riferimento ai Valori Agricoli Medi, nella Regione Agraria n° 4 denominata "Pianura di Padova".*

*Essendo lo stato dei luoghi non allineato alla coltura censita, in quanto i terreni costituiscono il giardino di pertinenza degli immobili, è stato attribuito a tutti i terreni il valore medio per Prato".*

Il soggetto, a parere del sottoscritto architetto, erra nell'equiparare il giardino-parco del lotto alla voce "prato" presente nella tabella dei VAM. Il "prato" presente nel tabellare, si riferisce ai prati di campagna o collinari che nulla hanno a che vedere con un giardino-parco che, per quanto attualmente trascurato, è dotato di camminamenti, di illuminazione, di campo da tennis (il cui valore è stato distribuito all'interno di quello degli stessi terreni).

\* \* \* \* \*

Concludendo, in merito alla valutazione espressa dallo scrivente architetto, sotto un certo profilo, l'unicità del compendio in oggetto, porterebbe a pensare ad una sottostima. D'altro canto, la particolarità di questa tipologia di immobili che si discosta sensibilmente dall'ordinario li rende anche di non facile alienazione sotto il profilo commerciale. Un compendio così importante, abbisogna infatti di costante e copiosa manutenzione che richiede una disponibilità economica importante. Le osservazioni ricevute non introducono tuttavia nuovi elementi che potrebbero in qualche modo condizionare una revisione del valore espresso, ma cercano sostanzialmente di svilire il compendio senza l'introduzione di qualche nuova argomentazione od elemento. Per quanto innanzi descritto, si ritiene quindi di confermare le valutazioni espresse all'interno del proprio elaborato peritale.



Tanto si doveva al fine dei chiarimenti richiesti.

Montegrotto Terme, lì 8 novembre 2024



Il C.T.U.



-arch. Davide Ravarotto-

