

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 288/2023**

(G.E. dott.ssa Paola Rossi prossima udienza 24.09.2024)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. ANA ELISA MARTI GARRO

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**



**AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati



## SOMMARIO

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>2</b>
0.1.- Incarico e quesito .....	2
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali .....	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita.....	4
<b>1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>5</b>
1.1.- Catasto Terreni .....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	5
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....</b>	<b>6</b>
2.1.- Trascrizioni .....	6
2.2.- Trascrizione non pregiudizievole .....	6
2.3.- Iscrizioni.....	7
2.3.- Titolo di provenienza .....	7
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale .....	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi .....	7
<b>3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
3.1.- Edificio in generale .....	8
3.2.- Abitazione sub 1.....	8
<b>4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>10</b>
4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	10
4.2.- Provvedimenti di assenso .....	10
4.3.- Difformità riscontrate.....	10
<b>5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....</b>	<b>11</b>
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	11
5.2.- Stato attuale di occupazione .....	11
<b>6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>12</b>
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	12
6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	12
6.2.- Stima .....	13
<b>7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>14</b>
<b>8.- ALLEGATI.....</b>	<b>14</b>

### 0.- PREMESSE

#### 0.1.- Incarico e quesito

In data 30.10.2023 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche*

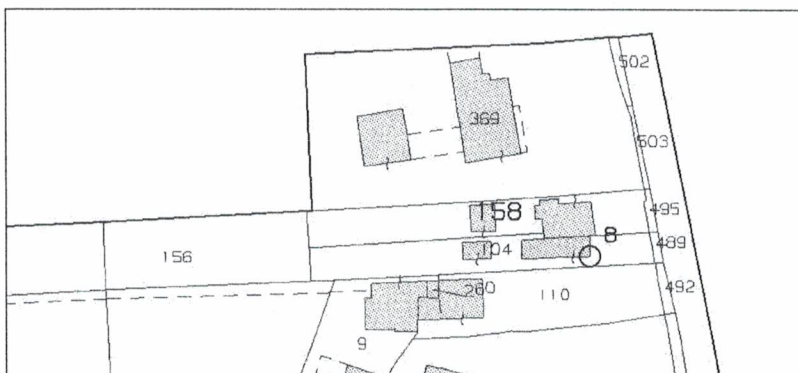






**1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

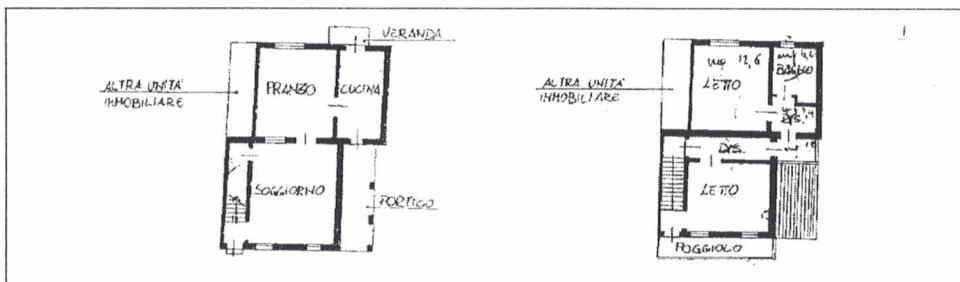
**1.1.- Catasto Terreni**



Comune di Conselve partita 1 (Ente Urbano):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
1	158	E.U.		04 41		

**1.2.- Catasto Fabbricati**



Comune di Conselve (Pd) partita intestata a: \_\_\_\_\_ (nuda proprietaria), \_\_\_\_\_ (usufruttuari) entrambi per la quota di 1/2) Foglio 1 Mappale 158:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via Padova 125	PT P1	A/4	2	7,5 vani	121 mq senza aree scoperte 117 mq	333,11 €

N.B. In data 25.02.2008, venuto a mancare \_\_\_\_\_ l'esecutata \_\_\_\_\_ è divenuta usufruttuaria per l'intero (v. successivo punto 2.1.3)

**1.3.- Confini**

Confini Del Lotto	Dirigenza	Mappa
a Nord		Mapp. 369
ad Est		Mapp. 495 (via Padova – strada Conselvana)
a Sud		Mapp. 104
a Ovest		Mapp. 156



<b>Confini abitazione</b>	a Nord	Cortile esclusivo
	ad Est	Cortile esclusivo
	a Sud	Mappale 104 (Altra porzione di bifamiliare)
	a Ovest	Cortile esclusivo

**N.B.** L'accatastamento comprende anche la baracca in lamiera sul retro, che tuttavia qui non viene presa in considerazione in quanto abusiva e non sanabile (vedi successivo punto 4.3)

## 2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 02.04.2024)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, al 27.09.2023 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

### 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** il bene in esame apparteneva, per  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno, a \_\_\_\_\_ che li avevano ottenuti in data 15.09.1997 tramite atto di **compravendita** n. 153720 not. Crivellari Francesco. trascritto il 19.09.1997 al n. 18184 di formalità.

2.1.2.- In data 06.04.2006 mediante atto di **compravendita** n° 393197/28719 rep. not. Doria Roberto di Padova trascritto l'11.04.2006 al n. 10682 di formalità, i beni passarono a: \_\_\_\_\_ (esecutata) per i diritti di  $\frac{1}{1}$  di nuda proprietà, \_\_\_\_\_ per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto e \_\_\_\_\_ (esecutata) per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto.-

2.1.3.- In data 25.02.2008 è deceduto \_\_\_\_\_ pertanto il suo diritto di usufrutto sulla quota di  $\frac{1}{2}$  è passato per accrescimento alla coniuge \_\_\_\_\_ che è così divenuta usufruttuaria per l'intero.-

2.1.4 - Infine, in data 26.09.2023 al n. 24688 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 03.04.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori a eccezione della seguente, non pregiudizievole:

### 2.2.- Trascrizione non pregiudizievole

2.2.1.- In data 03.07.2020 ai nn. 20779-13458, a seguito di **atto amministrativo per ragioni di pubblica utilità** (allargamento stradale) n. 868 in data 05.06.2020, fu frazionato dal mappale 158 e poi espropriato a





favore del COMUNE DI CONSELVE il mappale 495 (area urbana F1) di mq 12

### 2.3.- Iscrizioni

A carico dei danti causa non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.  
A carico delle esegutate vi sono le seguenti iscrizioni:

2.3.1.- In data 23.05.2006 al n. 7146, in seguito a **mutuo** per €  
in data 18.05.2006 n° 394230/29092 rep. not. Doria Roberto, sul  
bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € a favore  
contro  
(terzo datore di ipoteca) e  
(terza datrice di ipoteca).-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 03.04.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

### 2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.2, trascritto a Padova l'11.04.2006 al n. 10682 di formalità.

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

### 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

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

### 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

- L'esecutata  
è di stato libero (vedi certificato di Stato Civile in allegato 8)
- L'esecutata risulta di stato libero (vedi certificato di Stato Civile in allegato 8)



### 3.- DESCRIZIONE

#### 3.1.- Edificio in generale



##### 3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Conselve, in via Padova (SP 92 – Conselvana) al civico 125, in posizione periferica a 2 Km circa dalla sede municipale.

##### 3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1962; le sue condizioni generali di conservazione sono mediocri.  
 Consta di 2 porzioni di bifamiliare su 2 piani, entrambe con ingresso indipendente al pianterreno. Struttura portante in muratura, solai in laterocemento, rivestimento esterno parte in intonaco tinteggiato e parte in mattoni a faccia vista, copertura in coppi alla veneta, gronde e pluviali in lamiera zincata.  
 L'area scoperta è tenuta a giardino privato delle rispettive porzioni di bifamiliare.  
 La recinzione è metallica con cancello carraio e pedonale a due ante.

#### 3.2.- Abitazione sub 1

##### 3.2.1.- Ubicazione

La porzione di bifamiliare in esame occupa la parte Est (verso strada) dell'area; sul retro (parte Ovest insiste una baracca in lamiera, abusiva e non sanabile per mancanza delle distanze dai confini (v. successivo punto 4.3)

##### 3.2.2.- Consistenza

Consta al piano terra di ingresso, pranzo-soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, corridoio, camera, bagno e veranda, per una superficie commerciale lorda complessiva di 56 mq circa ed un'altezza di 2,50 m computando il portico (da smurare e sistemare vedi "Regolarità amministrativa") al 30% della sua superficie. Al piano primo si compone invece di scala, disimpegno, veranda, due camere, bagno con antibagno e terrazza, il tutto per superficie di 57 mq lordi commerciali e un'altezza di





2,50 m computando la terrazza al 30% della sua superficie.

Considerando entrambi i piani l'abitazione ha quindi una superficie lorda commerciale complessiva di **113 mq**

A questa 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 114) e nel 2% per la parte eccedente. Per calcolare lo scoperto esclusivo dobbiamo partire dalla superficie del lotto che è di 441 mq circa. Da essa va tolta la superficie totale di sedime del piano terra compreso di portico che è di 61 mq e che porta la superficie del lotto a 380 mq. Di essi i primi 113 vanno ragguagliati al 10% e 267 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq  $(0,10 \times 113 + 0,02 \times 267 =)$  16,64 ragguagliati.-

**NB si fa presente che, nella superficie del lotto non viene detratta la superficie del ripostiglio/sgombero che si trova sul retro, in quanto esso è completamente abusivo e non sanabile e quindi dovrà essere demolito. Pertanto lo si considera come spazio libero.**

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 17-**

### 3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a GPL con caldaietta Baxi ECO 240 I, distribuzione in acciaio, corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico Ariston.

E' presente un impianto di climatizzazione con uno split.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: mediocre.*

### 3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento del soggiorno è in marmette 30x30, come quello delle camere da letto al piano terra e primo ma 25x25. I servizi sono rivestiti con ceramiche 33x33 nel bagno al piano terra e ceramiche 20x20 al piano primo.

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

La scala per accedere al piano primo ha pedate rivestite in botticino e alzate in marmo nero.

Gli infissi esterni sono in Abete verniciato e hanno controfinestre in alluminio anodizzato e avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in compensato di pioppo verniciato. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono scadenti

Il locale sgombero/ripostiglio sul retro della casa, che deve essere demolito, è in acciaio con il tetto in lamiera ed è alto due piani.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: mediocre.*



## 4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

### 4.1.- Disposizioni urbanistiche

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

#### Zona "E" – Agricola

**Sottozona "E2" - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLOPRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI**, di cui all'art. 23 delle N.T.A.

Porzione della particella ricade anche su:

**Fascia di rispetto stradale – ZONA DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITA'**, di cui all'art. 30 delle N.T.

### 4.2.- Provvedimenti di assenso

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

1. Permesso di Costruire n°106/62 rilasciato il 04.08.1962 (con elaborati grafici in allegato 9)
2. Abitabilità n°406-63 del 15.06.1963 (in allegato 10);
3. D.I.A. n° 148/99 del 25.06.1999 per l'installazione di un serbatoio G.P.L. (con elaborati grafici in allegato 11)

### 4.3.- Difformità riscontrate

#### 4.3.0. Premessa.

Il sottoscritto, considerato che l'unico stato assentito della bifamiliare, risalente al 1962, molto diverso dallo stato attuale anche come volumetria, ha chiesto al Comune di Conselve se si poteva fare riferimento allo stato catastale. L'Ufficio Tecnico del Comune mi ha risposto quanto segue.

*Buongiorno,*

*in merito ai quesiti posti durante l'appuntamento del 22/04/2024, si comunica che nel caso in cui gli interventi edilizi, difformi rispetto alla pratica del 1962, siano stati eseguiti prima del 01/09/1967, dovrà essere presentata apposita dichiarazione da parte del proprietario.*

*In tal caso è possibile considerare come stato legittimo l'accatastamento.*

*Tutti gli interventi difformi rispetto all'accatastamento sono subordinati ad accertamento di conformità nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, o in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi come da accatastamento.*

*Cordiali saluti*

*Geom. Marta Braggion*

**UNIONE DEI COMUNI DEL CONSELVANO**

**Settore Edilizia Privata - Urbanistica - Ambiente - SUEP**

Pertanto, in questa perizia si può considerare come base di partenza per





la verifica della regolarità amministrativa dell'immobile l'accatastamento del 1995 (verificando che gli interventi siano stati realizzati prima del 1967:

#### 4.3.1. Difformità riscontrate.

Sono qui di seguito descritte le modifiche rilevate rispetto alla planimetria catastale:

- 1) La cucina al piano terra è diventata un corridoio con bagno e ripostiglio/CT.
- 2) Il portico esterno è stato chiuso con un muro in laterizio creando un ripostiglio accessibile dall'interno e aumentando leggermente la cubatura dello stesso è stato creato un piccolo disimpegno;
- 3) Al posto della zona pranzo è stata creata una camera da letto;
- 4) E' stata chiusa la porta fra camera da letto nuova e soggiorno;
- 5) E' stata aperta una nuova porta fra pranzo/soggiorno e disimpegno nuovo;

Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di € 3.000,00 che comprendono sanzione minima (attualmente portata a 1.032 €) 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 fatto<sup>1</sup>.-

Si stima inoltre, un costo di smuramento del portico e del locale sgombero sul retro di 10.000,00 €, che comprende anche il costo di ripristino degli intonaci e della pittura del portico e lo smaltimento alle pubbliche discariche dello sgombero.

## 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 delle proprietarie esegutate.

<sup>1</sup> L'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, 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"



## 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 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 **20.03.2024** ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 16, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Lo stesso giorno Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 17 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 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Conselve zona Centrale/Capoluogo e immobili di tipo economico in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 910,00 a €/mq 1.100,00
- Box e garage: da €/mq 500,00 a €/mq 600,00

**NB Si fa presente che la zona dove sorge la abitazione è in periferia ma l'Agenzia delle entrate non dà i valori per il residenziale in questa zona, in quanto le compravendite sono molto scarse.**

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte il fatto che abbiamo una porzione di bifamiliare con giardino e d'altra parte le mediocri condizioni in cui si trova e la vetustà delle finiture)

Si assegna il seguente valori unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto:

- **€/mq 700,00** per la parte abitativa (mq 113)

Al valore ricavato 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 (€ 13.000) è indicato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-10%** (l'età dell'immobile è leggermente superiore alla media degli immobili usati nella zona ed il suo stato manutentivo è inferiore);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dalle esecutate, 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 tabulati alla pagina seguente:



	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.T. e 1° p.	113	700,00	79.100,00	
b	Scoperto ragguagliato	17	700,00	11.900,00	
<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>					<b>91.000,00</b>
c	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione -10%: €				-9.100,00
d	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria e demolizione (cfr. punto 4.3): €				-13.000,00
e	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore:-15% sul valore così ridotto: €				-10.335,00
<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>					<b>58.565,50</b>

arrotondabili a € **58.600,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, e 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 alleghi 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 progettato nel 1962 e pertanto è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76
3. **Tetto ventilato:** no
4. **Infissi esterni:** con vetri semplici e controfinestre
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia Baxi ECO, distribuzione in acciaio con corpi scaldanti in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** scaldabagno Ariston
7. **Impianti di raffrescamento:** monosplit
8. **fotovoltaico:** non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

## 8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:





1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 03.04.2024;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Certificato anagrafico di stato civile
9. Concessione edilizia n106/62;
10. Permesso di agibilità n 406/63;
11. D.I.A. n°148/99 per l'installazione di un deposito GPL;
12. Situazione catastale e assentita;
13. Situazione reale;
14. Tavola comparativa;
15. Computo delle aree;
16. E-mail ad Astalegale;
17. Dati forniti da Astalegale;
18. Valori OMI per la zona;
19. n°12 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.  
Padova 06.08.2024

Il C.T.U.  
(arch. Luigi Pietrogrande)

