

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Sezione civile – Espropriazioni

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 61/2024**

(G.E. dott. Giovanni Amenduni - prossima udienza 20/11/2024)

Promossa da: OLIMPIA SPV SRL

Contro:

MARIA

Custode: Dott. STEFANO BALSANO

**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>3</b>
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
<b>1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>5</b>
1.1.- Catasto Terreni .....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
<b>2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
3.1.- Edificio in generale .....	8
3.2.- Abitazione con garage al F.12 Mapp. 712.....	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 implicant cause di prelazione.....	11
5.2.- Stato attuale di occupazione .....	11
<b>6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>11</b>
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	11
6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	12
6.2.- Stima .....	12
<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 04.04.2024 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o 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 dopo un primo accesso andato a vuoto per l'assenza degli esecutati ha provveduto a fissare una seconda visita sul posto per il 27.05.2024, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

## 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

**Pignoramento** notificato il 01.02.2024 per un credito di € 98.406,47 oltre a interessi e spese a favore della Olimpia Spv S.r.l. sui seguenti beni:

- Comune di Campodarsego, Catasto Fabbricati, sez. B Foglio 12, Part.712, Cat. A/2, Via Hermagor 18, Piano S1-T, Vani 8,5, Piano S1-T;
- Comune di Campodarsego, Catasto Terreni, Foglio 12 Part. 712, di 2 are 59 centiare.-

**Istanza di vendita** depositata il 26.02.2024 sui beni indicati nell'atto di pignoramento

## 1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

### 1.1.- Catasto Terreni

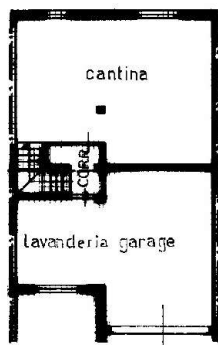


Comune di Campodarsego (PD) partita 1:

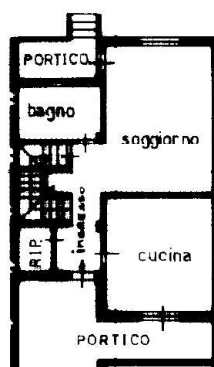
FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Are	RD	RA
12	712	E.U.	--	02 59	--	--

### 1.2.- Catasto Fabbricati

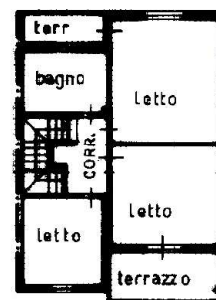
PIANO INTERRATO h=2.40



PIANO TERRA h= 2.70



PIANO PRIMO h= 2,70



Partita intestata a: COMUNE DI CAMPODARSEGO per la proprietà dell'area, [REDACTED] per un ½ ciascuno della proprietà superficaria in regime di separazione dei beni. Comune di Campodarsego (Pd) Foglio 12 Mappale 712:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
-----	Via Hermagor 18	S1-T-1	A/2	2	8,5 V.	Tot 188 mq, tot. escluse aree scoperte 180 mq	€ 724,33

### 1.3.- Confini

Confini abitazione con garage	a Nord	Giardino privato
	ad Est	Altra u.i.
	a Sud	Giardino privato e rampa di accesso al garage
	a Ovest	Altra u.i.
Confini del Lotto (mapp. 712 CT)	a Nord	Via Hermagor (mappale 634)
	ad Est	Mapp. 713
	a Sud	Via Hermagor (mappale 631)
	a Ovest	Mapp. 711

## 2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 20.06.2024)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, al giorno 11.03.2024 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

### 2.0.- Premessa catastale

*L'unità immobiliare oggetto di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe n.140 del 31/07/2015, dalla soppressione della Sezione Urbana B Foglio 9 particella 712 p.S1-T-1 A/2 vani 8,5.*

### 2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** il terreno sul quale è edificato l'immobile apparteneva, per  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di superficie, agli esecutati [REDACTED] e per il diritto di proprietà dell'area al COMUNE DI CAMPODARSEGO, in forza della **Convenzione** stipulata in data 14.02.1990 al rep. 61514 e trascritta a Padova il 24.02.1990 ai nn. 4774-3349; l'immobile invece pure apparteneva agli esecutati in forza del successivo atto di **compravendita** in data 12.01.2004 n. 133841/33410 rep. not. Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 19.01.2004 ai nn. 1645-1149.-

2.1.2 - Infine, in data 08.03.2024 ai nn. 8596-6079 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 21.6.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

## 2.2.- Iscrizioni

A carico degli esecutati vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 01.12.2023 al n. 7315, in rinnovazione all'iscrizione nn. 1646-413 del 19.01.2004 in seguito a **mutuo** per € 160.000,00 in data 12.01.2004 n° 133842/33411 rep. not. Giorgio Merone di Camposampiero, sui beni in esame fu iscritta **ipoteca** per € 320.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro [REDACTED]

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 21.06.2024 (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, ossia la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.3., trascritto a Padova il 19.01.2004 ai nn. 1645-1149.

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

## 2.4.- Informazioni sul progresso condominiale

L'immobile pignorato appartiene a un blocco di sei case a schiera, che in quanto tali sono prive di amministrazione condominiale.

## 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Poiché i due coniugi sono comproprietari e sono esecutati entrambi, il regime patrimoniale da loro scelto (che comunque è la separazione dei beni) non ha rilevanza.

### 3.- DESCRIZIONE

#### 3.1.- Edificio in generale

##### 3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in comune di Campodarsego, via Hermagor 18, in posizione centrale a 500 m circa dalla sede municipale.

##### 3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 1991, ma nonostante il tempo trascorso le sue condizioni generali di conservazione sono buone, grazie a una qualità edilizia complessivamente buona.

L'intervento è costituito da 3 blocchi di 6 case a schiera disposte ciascuna su 3 piani terra/cielo, per un totale di 18 abitazioni totalmente indipendenti fra loro, con ingresso al piano rialzato e garage al piano seminterrato.

Struttura portante mista, parte in muratura e parte in c.a.; solai in laterocemento, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato, copertura in tegole portoghesi, gronde e pluviali in rame.

L'area scoperta è tenuta parte a cortile e spazio di manovra per l'automobile e parte a giardino. Il vialetto di ingresso pedonale è pavimentato in quadrotti di cemento e quello carraio in 'betonelle' forate.

#### 3.2.- Abitazione con garage al F.12 Mapp. 712

##### 3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione è la terza partendo da destra nel terzo blocco di case a schiera, quello a nord ovest.

##### 3.2.2.- Consistenza

Consta al **piano rialzato** di ingresso, ripostiglio/CT, cucina, soggiorno, bagno, portico e un secondo portico sul retro trasformato in veranda, per una superficie commerciale lorda complessiva di **80 mq** circa (considerando il portico al 30% della sua superficie effettiva) e un'altezza di 2,70 m;

Al **piano primo** si compone di corridoio, scale, 3 camere da letto, un bagno, un terrazzo e un secondo terrazzo trasformato esso pure in veranda per una superficie commerciale lorda complessiva di **76 mq** circa (considerando il terrazzo al 30% della sua superficie effettiva) e un'altezza di 2,70 m;

Al **piano seminterrato** infine vi sono disimpegno, garage, lavanderia, una cantina usata come taverna (è presente anche un cucinotto e un locale ripostiglio non assentito ma facilmente sanabile) per una superficie commerciale lorda complessiva di **44 mq** circa (computando queste superfici non abitabili al 50% del loro valore effettivo) per un'altezza di 2,40 m



La somma delle superfici totali ragguagliate della casa è quindi di **200 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 200) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di 163 mq circa, essi vanno tutti ragguagliati al 10% e avremo pertanto complessivamente mq  $(0,10 \times 163) = 16,3$  ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 16**

### 3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaia murale da 29 kW di tipo chiuso e cronotermostato, corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia.

Sono presenti 3 impianti monosplit nelle camere più due predisposizioni per un futuro montaggio dell'impianto di raffrescamento nel soggiorno e nella taverna.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: buona e la caldaia sembra recente*

### 3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; tutto il piano rialzato ha il pavimento in ceramiche 33x33 eccetto il bagno che ha la pavimentazione in ceramiche 20x20 e i rivestimenti alle pareti con ceramiche 20x24 fino ad una altezza di 2,60 m così come il bagno al primo piano. La parete attrezzata della cucina è rivestita con ceramiche 15x15. Il portico di ingresso ha invece la pavimentazione in cotto mentre la veranda sul retro ha la pavimentazione in clinker 15x30 come le due terrazze al piano primo. La scala di accesso al piano primo è in marmo Botticino.

Al piano primo tutte e tre le camere hanno la pavimentazione in parquet di legno di rovere e la terrazza in clinker.

Al piano seminterrato invece tutti gli ambienti hanno la pavimentazione in cotto eccetto il garage che ha la pavimentazione in clinker.

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

Il bagno al piano rialzato si compone di w.c., bidet, doccia a idromassaggio e lavabo a mobiletto; il bagno al piano primo invece si compone di w.c., bidet, lavabo a mobiletto e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono in legno Douglas con controfinestre in alluminio solo in salotto. Le verande esterne al piano rialzato e al primo sono in alluminio anodizzato; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in mogano con specchiature. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Il garage è intonacato, con pavimento grès rosso, portone basculante in acciaio zincato e verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: Buone e ben conservate*

## 4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

### 4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Campodarsego gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

**Zona C1-6** - Residenziali urbane di completamento - norma di riferimento art. 19 delle NTO per l'intera superficie.

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele:

- ATO n. 2 – Capoluogo;
- l'area è soggetta a vincolo paesaggistico - zone di interesse archeologico (D. Lgs. n. 42/04 art. 142 co. 1 lettera m) - norma di riferimento art. 49.3 delle NTO.

#### **PGRA**

Area interessata da rischio idraulico medio "R2" e da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni per l'intera superficie

### 4.2.- Provvedimenti di assenso

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Campodarsego (Pd):

1. Concessione Edilizia n°1049-89 per la costruzione di 18 alloggi (in allegato 8 con elaborati grafici);
2. Variante in Corso d'Opera alla 1049-89 (in allegato 9 con elaborati grafici);
3. Agibilità n°21707/1993 (allegato 10).

### 4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto alla Variante in Corso d'Opera in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità forometriche interne ed esterne, evidenziate nella tavola comparativa in allegato 13. In dettaglio:

- 1) Al piano rialzato ed al piano primo vi sono due portici che sono stati chiusi a formare altrettante verande;
- 2) Al piano interrato, nel locale "cantina" è stato costruito un ripostiglio largo circa 1 metro per tutta la lunghezza della cantina. Inoltre è stato costruito un muro per dividere la lavanderia dal garage (prima erano uniti), ed una piccola bussola per l'accesso alla cantina.

Si stima, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo corrispondente a circa € **3.000,00** che comprendono SCIA in sanatoria, sanzione minima e spese tecniche *nonché l'aggiornamento catastale*, 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>.-

## 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

### 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

L'immobile è stato costruito su area PEEP. Tuttavia già nell'atto di acquisto del 12.01.2004 (precedente punto 2.1.1) è inserita la seguente annotazione:

4774/3349 E SI OBBLIGA A RISPETTARLA INTEGRALMENTE. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO, CHE IL COMUNE DI CAMPODARSEGO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 16.5.2003 N. 87 HA RINUNCIATO ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE SPETTANTEGLI INBASE ALLA CITATA CONVENZIONE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO SOTTO LA SUA PERSONALE RESPONSABILITA' DI ESSERE IN POSSESSO DEI REQUISITI RICHIESTI DALLE LEGGI VIGENTI IN MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E SI E' IMPEGNATA A NON USARE O DISPORRE DELL'ALLOGGIO IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLE DETTE LEGGI E CONVENZIONE.

Pertanto a partire dal 16.05.2003 il diritto di prelazione del Comune di Campodarsego, previsto nella convenzione PEEP, si è estinto per rinuncia da parte dello stesso Comune che lo deteneva.

### 5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza ufficiale dei proprietari eseguiti.

## 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](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*

<sup>1</sup> L'art. 19 comma 14 del D.L. n° 78/10 aggiunge alla € 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"

- *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 21.06.2024 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, che contiene dati (in Allegato 17) 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 dell'immobile è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questo 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

- *La superficie commerciale del bene preso in considerazione è computata nel precedente capitolo 3, punto 30.2.2.-*

- 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 Campodarsego zona Centrale/ Capoluogo e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni civili: da €/mq 950,00 a €/mq 1.250,00
- Ville e Villini da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.250,00

Per immobili in ottime condizioni:

- Abitazioni civili: da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.550,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la buona posizione residenziale e buona qualità costruttiva, con un immobile che rispetta già alcune normative sul risparmio energetico e d'altra parte la sua costruzione che risale a circa 35 anni fa,

si assegna il seguente valore unitario, che tiene già conto quanto sopra sposto:

- **€/mq 1.200,00** per la parte abitativa (**mq 200 ragguagliati**) e lo scoperto ragguagliato (**mq 16**)

Al tale valore vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **-0%** (l'età dell'immobile è uguale alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è circa lo stesso);
- d) per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: **0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Abitazione	200	1.200,00	240.000,00	
b	Scoperto ragguagliato	16	1.200,00	19.200,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>259.200,00</b>
c	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
d	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-3.000,00
e	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				- 38.430,00

<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>	<b>217.770,00</b>
---	-------------------

arrotondabili a € **217.800,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

## 7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 1989 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76
3. **Tetto ventilato:** non presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia murale di tipo chiuso, corpi scaldanti con radiatori in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** 3 monosplit e 2 predisposizioni
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

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

## 8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 21.06.2024;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile;
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione edilizia n.1049/89;
9. Concessione edilizia in variante alla n°1049/89
10. Permesso di agibilità n. 21707/93;
11. Situazione assentita;
12. Situazione reale;
13. Tavola comparativa;
14. Computo delle aree;

15. Calcolo della superficie a giardino;
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 24.07.2024

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