

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 154/2023

G.E.: Dr. Giuseppe Giovanni Amenduni

“PERIZIA DI STIMA”
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL’

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi



LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN PIOMBINO DESE (PD) - VIA GIOVANNI PASCOLI, 40

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, quale C.T.U. nel procedimento in oggetto su incarico ricevuto dalla G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo, a seguito di **Osservazioni** ricevute tramite email pec dall'avv. in data **25/03/2024**, per conto di , con cui, in sintesi, si richiede di fornire un valore vendale al bene, di seguito procede in tal senso facendo le opportune precisazioni.

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA

Come specificato nella "Relazione di Stima" depositata in data 11/03/2024, la **proprietà** in ditta dei **Sig.ri** , per la **quota di 1/2 (metà) ciascuno**, è individuata al:

C.F.: Comune di Piombino Dese - Foglio 22 - part. 470:

- sub 3 - Cat. A/3 - cl. 1 - vani 5 - Sup. cat. 85 mq - P.1 - via G. Pascoli n. 40 - R.E. 296,96; graffata con la particella 483;

- sub 5 - Cat. C/6 - cl. U - cons. 10 mq - sup. cat. 10 mq - P.T. - via G. Pascoli n. 40 - R.E. 18,59;

con fabbricato insistente sul terreno censito al:

C.T. Comune di Piombino Dese - Foglio 22:

- mapp. 483 - Cat. Ente Urbano - Sup. ha 00.00.24;

- mapp. 470 - Cat. Ente Urbano - Sup. ha 00.08.57.

Tale ultimo mappale, come si evidenzia nell'estratto di mappa, costituisce area di pertinenza comune a n. 4 corpi di fabbrica costituiti, secondo il progetto autorizzato con **Licenza Edilizia n. 114/1971 - prot. n. 3058**, rilasciata in data 22/07/1971 al sig. , da n. 4 unità ad uso residenziale ciascuno.

Considerato che per l'unità in oggetto si è verificato che il volume realizzato supera quello consentito per la specifica zona urbanistica, per il principio della



“doppia conformità”, sia computato come volume lordo (come prevedeva la norma all'epoca di costruzione) che come volume netto (come prevede la norma vigente), nonostante la tolleranza edilizia del 2% consentita dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, **è da ritenere**, sulla base delle indagini effettuate sul posto, in via Pascoli, ove è emerso che i corpi di fabbrica costituenti il complesso sono tutti uguali, **che la non conformità edilizia riguardi l'intero complesso stesso.**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino Dese (PD), con cui vi sono stati più confronti sia di persona che da remoto, è emerso che un'eventuale richiesta di sanatoria deve prevedere una verifica estesa all'intero complesso.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta, in risposta all'osservazione dell'avv. _____, ritiene di potere effettuare la stima dell'immobile in oggetto **ipotizzando che lo stesso non abbia le problematiche illustrate nella relazione del 11 marzo scorso, rimandando al G.E. le considerazioni del caso.**

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto stesso, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Piombino Dese (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Piombino Dese (PD);
- Agenzie immobiliari di Padova e Provincia;
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Poggiolo e tettoia: 0,30



- Garage: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli svolti in Relazione, si è ottenuto:

- **Superficie Lorda Unità:** **mq. 97,62**

tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Piombino Dese (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 900,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 97,62 x €/mq. 900,00 = **€ 87.858,00**

valore che, considerata la vetustà dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,75**, si ottiene pertanto un valore, comprensivo dell'incidenza dell'area, pari a:

€ 87.858,00 x 0,75 = **€ 65.893,50**

che può essere arrotondato in:

€ 65.800,00 **(euro sessanta cinquemila ottocento/00)**

Al valore, oltre alle riduzioni poc' anzi applicate, non è stata applicata alcuna ulteriore riduzione per eventuali pratiche edilizie a sanatoria né per eventuali lavori ad esse inerenti in quanto, al momento le stesse non sono ipotizzabili.

Con osservanza.

Padova, 09 aprile 2024

ing. Cristina Franchi



