

TRIBUNALE DI PADOVA

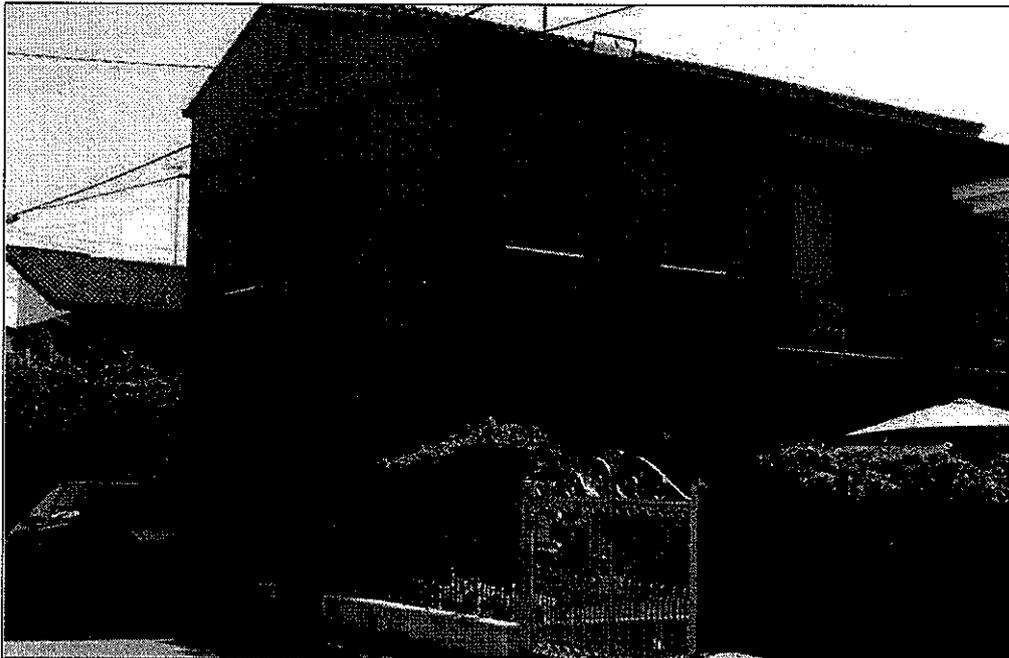
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 18/2018

(G.E. dott.ssa Zambotto)

Promossa da: *[Faded text]*
Contro: *[Faded text]*

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**



INDICE:

0.- PREMESSE.....	2
0.1.- Incarico e quesito	2
0.2.- Atto di pignoramento e istanza di vendita	3
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
1.1.- Catasto Terreni	4
1.2.- Catasto Fabbricati.....	4
1.3.- Confini.....	4
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	4
2.1.- Trascrizioni	4
2.2.- Iscrizioni.....	5
2.3.- Titolo di provenienza	5
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	5
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	6
3.- DESCRIZIONE	6
3.1.- Edificio in generale	6
3.2.- Abitazione sub 3.....	6
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	7
4.1.- Disposizioni urbanistiche	7
4.2.- Provvedimenti di assenso	8
4.3.- Difformità (non) riscontrate	8
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	8
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione:	8
5.2.- Stato attuale di occupazione:	8
6.- VALUTAZIONE	8
6.1.- Criteri seguiti nella stima	8
6.2.- Stima	9
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	10
8.- ALLEGATI.....	10

0.- PREMESSE**0.1.- Incarico e quesito**

In data 08.03.2018 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:



1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (omissis)
2. Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari (omissis)
3. descriva i beni pignorati, anche a mezzo 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;
 - 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); 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;
4. Accerti 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;
5. 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 (omissis);
6. Con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività;
7. 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica;
8. indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.
9. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

0.2.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

- Pignoramento notificato il 24.11.2017 per un credito di € 186.195,91



oltre a interessi e spese a favore della [redacted] sui seguenti beni: Comune di Albignasego, N.C.E.U., Foglio 6, Mapp. 1951 graffato 1952, Sub 3, Cat. A/2, Consistenza 5,5 vani, Via Rovigo 27, Piano T-1.-

- **Istanza di vendita** depositata il 24.01.2018 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.- Catasto Terreni

Comune di Albignasego partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITA	mq	RD	RA
6	1951	E.U.	158	Area di sedime della bifamiliare	
6	1952	E.U.	89	Scoperto esclusivo	

N.B. il mappale 1951 è l'area di sedime della bifamiliare, e quindi è in comune col vicino. Il mappale 1952 invece corrisponde allo scoperto esclusivo di pertinenza dell'abitazione in esame.

1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Albignasego partita intestata a: [redacted]
- Foglio 6 Mappali 1951-1952 graffati, subalterno:

SUB.	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
3	Via Rovigo 27	T-1	A/2	1	v.5,5	152 mq; 144 mq escluse aree scoperte	494,09

1.3.- Confini

Confini abitazione		
a Nord	Mappale 237 C.T. (altra proprietà)	
ad Est	Mappale 1791 e subalterno di proprietà diversa	
a Sud	Mappale 1791	
a Ovest	Via Rovigo	

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

(aggiornate al 18.07.2018)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio [redacted] di [redacted], iscritto al collegio notarile del Distretto di [redacted], al 31.01.2018 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- Al ventennio i beni in esame appartenevano a [redacted] e [redacted] che li avevano ottenuti tramite atto di successione in morte di Santinello Giuseppe trascritto il 26.08.1991 ai nn. 20313-14256.-

2.1.2.- In data 02.03.2009 mediante denuncia di **successione** in



morte di [redacted], n° 409/2009/9 rep. Ufficio del Registro, trascritta il 14.04.2009 ai nn 13896-7963, la sua quota sui beni passò a [redacted].

2.1.3.- In data 21.06.2011 mediante **accettazione tacita di eredità** n° 87651/17166 rep. not. [redacted] trascritta il 29.06.2011 ai nn 25065-15624, [redacted] e [redacted] divennero effettive proprietarie dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna.-

2.1.4.- In data 21.06.2011 mediante atto di **compravendita** n° 87651/17166 rep. not. [redacted], trascritto il 23.06.2011 ai nn 24260-15149, i beni passarono agli esecutati [redacted] e [redacted].

2.1.5 - Infine, in data 18.01.2018 ai nn. 2354-1634 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 19.07.2018 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa [redacted] e [redacted] non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico degli esecutati vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 23.06.2011 ai nn. 24261-4927, in seguito a **mutuo** per € 180.000,00 in data 21.06.2011 n° 87652/17167 rep. not. [redacted], sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 360.000,00 a favore della [redacted].

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 19.07.2018 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto 1 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 2.1.4, trascritto a Padova il 23.06.2011 ai nn 24260-15149.

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 mezza bifamiliare, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.



2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Al momento dell'acquisto i due coniugi si sono dichiarati in comunione dei beni; in ogni caso risultano eseguiti entrambi.

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Albignasego, in via Rovigo 27/A, in posizione semicentrale a 500 m. circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale ai primi anni '60 (la prima concessione edilizia è del 1960) ma è stato ristrutturato nel 2011. Le sue condizioni generali di conservazione sono quindi molto buone.

Si tratta di una casa bifamiliare, suddivisa cielo/terra, con terreno scoperto. Il terreno scoperto è diviso in due proprietà esclusive: quello di pertinenza della nostra è il mappale 1952 mentre l'area di sedime della costruzione (mappale 1951) è comune.

Struttura portante in muratura, con cappotto esterno in polistirene da 7 cm. e controparete interna costituita da una tavella intonacata da 6 e una intercapedine di 3 cm. riempita di sughero; solai in laterocemento (quello del sottotetto è isolato con 10 cm. di polistirene), copertura in coppi alla veneta, soglie e davanzali in marmo Trani da 3,5, gronde e pluviali in Rame.

L'area scoperta è tenuta a giardino o pavimentata in lastre di porfido a opera incerta. La recinzione su tre lati è costituita da rete metallica; sul lato verso strada da muretto con inferriata, cancello pedonale ad anta e carraio scorrevole.

Le caratteristiche energetiche dell'edificio sono descritte nel successivo capitolo

3.2.- Abitazione sub 3

3.2.1.- Ubicazione

L'abitazione in esame, su due piani, è quella verso strada, e comprende la parte Est dell'edificio.

3.2.2.- Consistenza

Consta al *pianterreno* di ingresso con scala, pranzo-soggiorno-cucina, bagno inoltre un ripostiglio (ex garage), alto m. 2,40, di 17 mq; in tutto quindi complessivi **76 mq** lordi commerciali (considerando, come d'uso, il ripostiglio al 50% della sua superficie effettiva, e il portico al 30%); lordi commerciali. Al *primo piano* disimpegno, terrazzino, due camere e un servizio, per altri **63 mq** circa lordi commerciali

A queste superfici 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 147) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di soli 89 mq catastali, questi vanno tutti ragguagliati al 10% e avremo complessivamente mq $(0,10 \times 89 =) 8,90$.-

per un totale aggiuntivo (arrotondato) di mq **9,00**.-

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaia HERMANN SAUNIER-DUVAL MICRA 3 CONDENSING 25 a condensazione, distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in acciaio a tubi e scaldasalviette nei bagni, tutti con valvole termostatiche; termostato programmabile a due zone; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia.

L'immobile è predisposto per un impianto split di raffrescamento. Per le altre caratteristiche degli impianti termici vedi il successivo capitolo 7

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti:buona (ci sono la caldaia a condensazione e la predisposizione per l'aria condizionata)

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento è ovunque in grès 60x30 con le seguenti eccezioni: ripostiglio (grès 33x33), scala (marmo Trani), terrazzino (grès 15x15) e bagni. Il bagno al pianterreno ha pavimento e pareti (fino a m.2,20) rivestiti in ceramiche 40x20; quello al primo piano ha pavimento in ceramiche 33x33 e pareti 40x25 fino a m.2,06.

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

Gli infissi esterni sono in pino di Svezia con apertura ad anta/ribalta e vetrocamera da 15 mm. con distanziatore metallico; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in melanimico a imitazione noce nazionale. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: adeguato al tipo di immobile.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato ..., negli strumenti urbanistici del Comune di Albignasego gli immobili (foglio 6 mappali 1951-1952) sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel P.A.T.: "Aree residenziali urbane consolidate".
- Nel P.I.: Z.T.O. B (B/86);



4.2.- Provvedimenti di assenso

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

1. Licenza per costruzione edilizia n°4894/59 del 10.12.1959 per la costruzione di una casa di due piani (in allegato 9 con elaborati grafici);
2. Agibilità n°4135/61 del 2 dicembre del 1961 (in Allegato 10);
3. S.C.I.A. per manutenzione straordinaria n°27106/2011 del 28.07.2011 (in Allegato 11);
4. S.C.I.A. per manutenzione straordinaria n°20949/14 del 26.06.2014 (in Allegato 12 con elaborati grafici);

4.3.- Difformità (non) riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non sono state riscontrate differenze. Pertanto l'immobile è *regolare dal punto di vista amministrativo*.

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 dei proprietari esecutati.

6.- VALUTAZIONE

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 ragguglio proposti dallo stesso Ente;

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 recente D.€ 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, punto 3.2.2.-
- Non vi sono costi di regolarizzazione edilizia.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2017 in Comune di Albignasego zona capoluogo e immobili in *condizioni normali* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.450,00

Per abitazioni in *condizioni ottime* i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.450,00 a €/mq 1.800,00

Considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato (da una parte la posizione centrale e il restauro recente con buone finiture e buona efficienza energetica e d'altra parte la sua iniziale costruzione negli anni '60)

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

- **€/mq 1.450,00** per la parte abitativa (mq 139)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-10%** del valore stimato (l'età dell'immobile è elevata; anche se il restauro è recente e non vi sono vizi occulti è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: l'immobile è regolare, vedi punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0% (lo stato dell'immobile corrisponde a quello medio degli immobili restaurati di recente);
- 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 sotto tabulati:



	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.T. e 1° p.	139	1.450,00	201.550,00	
b	Scoperto ragguagliato	9	1.450,00	13.050,00	
c	Totale valore stimato per gli immobili €				214.600,00
d	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €</i>				-0,00
e	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore:-10% sul valore così ridotto: €</i>				-21.460,00
f	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				193.140,00

arrotondabile a € 193.100,00 che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del bene.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma i. 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 ma articolata su più piani e pertanto superfici disperdenti abbastanza estese rispetto al volume riscaldato;
2. *Condizioni di isolamento.* L'edificio risulta progettato nel 1961 ma restaurato nel 2014. Pertanto rispetta il D. Lgs. 311/06 sul contenimento energetico;
3. *Tetto ventilato:* il tetto non è ventilato ma il sottotetto è isolato;
4. *Infissi esterni:* in legno con vetrocamera;
5. *Impianto di riscaldamento:* autonomo con caldaia a condensazione, distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in acciaio a tubi e scaldasalviette nei bagni, tutti con valvole termostatiche; termostato programmabile a due zone;
6. *Produzione di acqua calda sanitaria:* prodotta dalla caldaia;
7. *Impianti di raffrescamento:* solo predisposto
8. *Impianto fotovoltaico:* non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe C/D**; 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 19.07.2018;
4. Titolo di proprietà;



5. C.D.U.;
6. Ubicazione dell'immobile;
7. Foto satellitare;
8. Valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
9. Licenza di costruzione n°4894/59 con elaborati grafici;
10. Abitabilità n°4135/61;
11. S.C.I.A. n°27106/2011;
12. S.C.I.A. n°20949/2014 con elaborati grafici;
13. Situazione catastale e assentita e reale dell'abitazione;
14. Computo delle aree;
15. n°14 fotografie.

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

Padova 04.09.2018

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

