

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 64/2025

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 18/11/2025)

Promossa da:

Contro:

Custode: dott.ssa LAURA MAZZARI

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 11.-

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



SOMMARIO:

0.- PREMESSE.....	3
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
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati	5
1.3.- Confini	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	5
2.0.- Premessa catastale	5
2.1.- Trascrizioni	6
2.2.- Iscrizioni.....	6
2.3.- Titolo di provenienza	6
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale.....	7
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	7
3.- DESCRIZIONE	7
3.1.- Edificio in generale	7
3.2.- Appartamento sub 9	8
3.3.- Garage sub 23.....	8
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	9
4.1.- Disposizioni urbanistiche.....	9
4.2.- Provvedimenti di assenso	9
4.3.- Difformità riscontrate	9
4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	10
5.1.- Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione	10
5.2.- Stato attuale di occupazione	10
6.- VALUTAZIONE	10
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale	10
6.1.- Criteri seguiti nella stima	10
6.2.- Stima dell'intera proprietà.....	11
6.3.- Stima della quota pignorata di 1/2.....	12
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	12
8.- ALLEGATI.....	13



0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data 24.04.2025 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;

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (...) 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)

- B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);
- 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.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

- A) **Pignoramento** notificato il 10.02.2025 per un credito di € 47.776,40 oltre a interessi e spese a favore della sig.ra _____, per la quota di ½, sui seguenti beni:
- Comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, Via Colli Euganei n. 9 int. 8, Piano 1, Foglio 10, Mapp. 739, Sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Vani 4,5, rendita € 383,47;
 - Comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, Via Colli Euganei n. 9 int. 8, Piano S1, Foglio 10, Mapp. 739, Sub 23, Cat. C/6, Classe 2, Mq 17, rendita € 31,61.-
- B) **Istanza di vendita** depositata il 25.03.2025 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.- Catasto Terreni

A) Comune di Saccolongo (Pd) partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	ARE	RD	RA
10	739	E.U.		11 61		

1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Saccolongo (Pd) partita intestata a:
per la quota di ½ ciascuno Foglio 10 Mappale 739 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
9	Via Colli Euganei	1	A/2	2	4,5 v	Totale 79 mq, escluso aree scoperte 77 mq	383,47 €
23	Via Colli Euganei	S1	C/6	2	17 mq	Totale 18 mq	31,61 €

1.3.- Confini

Confini Condominio (mapp. 739 E.U.)	a Nord	Mapp. 752, 669,1069, e 607
	ad Est	Mapp. 743
	a Sud	Mapp. 611 e 612
	a Ovest	Via Dei Colli
Confini Garage Sub 23	a Nord	Terreno comune condominiale
	ad Est	Altro garage (sub 24)
	a Sud	Corsia di accesso e manovra
	a Ovest	Altro garage (sub 22)
Confini appartamento Sub 9	a Nord	Altra u.i. (sub 8)
	ad Est	Spazio comune condominiale
	A Sud	Spazio comune condominiale
	a Ovest	Vano scala condominiale e altra u.i. (sub 8)

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 13.10.2025)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Flavia De Felice di Padova al 14.03.2025 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.0.- Premessa catastale

Nella relazione notarile i beni sono catastalmente così descritti:



- per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di
a) unità immobiliare sita nel Comune di Saccolongo (PD), Via Colli Euganei n. 9, int. 8, piano 1, catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saccolongo (PD), al Foglio 10, Part. 739, Sub 9, Cat. A/2, Classe 2, vani 4,5, rendita € 383,47;
b) unità immobiliare sita nel Comune di Saccolongo (PD), Via Colli Euganei n. 9, int. 8, piano S1, catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saccolongo (PD), al Foglio 10, Part. 739, Sub 23, Cat. C/6, Classe 2, mq. 17, rendita € 31,61.

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame già appartenevano a

che li avevano ottenuti in data 14.09.2004 tramite atto di **compravendita** n. 4436 rep. not. Nicoletta Spina trascritto il 22.09.2004 ai nn. 42545-24630, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.-

2.1.2 - Infine, in data 14.03.2025 ai nn. 9320-6517 sulla quota di proprietà dell'esecutato 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 13.10.2025 (in Allegato 2) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico dell'esecutato vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 22.09.2004 ai nn. 42546-10618, in seguito a mutuo, per atto 14.09.2004 n. 4437 di rep. not. Nicoletta Spina di Padova, fu iscritta **ipoteca** per € 196.000,00 a favore di

N.B. su tale ipoteca è annotata **cancellazione totale** eseguita in data 17.10.2019 a seguito pratica n. Pd 169454 del 2019 registro n. 4931 del 27.09.2019.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 13.10.2025 (in Allegato 2) 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 2.1.1., n° 4436 rep. not. Nicoletta Spina trascritto il 22.09.2004 ai nn. 42545-24630.

La nota si trova in Allegato 3 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.



2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

In adempimento al punto B.i del quesito e in applicazione dell'art.14 lettera e) punto 1-9) del D.L. 27 giugno 2015 n.83, che modificando l'art. 173-bis cpc chiede:

“ 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Lo scrivente CTU in data 01.10.2025 ha provveduto inoltre a contattare, l'Amministratore condominiale, per conoscere se sussistano crediti pregressi da parte del Condominio nei confronti dell'Esecutato.

In data 02.10.2025 L'Amministratore ha risposto (in Allegato 5) che negli ultimi due anni non vi sono debiti condominiali pregressi.

Lo scrivente non ha informazioni su eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dalla relazione notarile risulta che al momento dell'acquisto degli immobili i coniugi erano in regime di comunione dei beni; tuttavia dall'Istanza di Vendita depositata dall'avv. emerge che nel procedimento di separazione fra i signori

con sentenza n° 217/2022 del Tribunale di Padova nel procedimento di Separazione R.G. 3596/2018 è stata dichiarata la loro separazione personale. Essi pertanto risultano ora in separazione dei beni ex art. 191 c.p.c..

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata a Saccolongo, in via dei Colli 9, in posizione centrale in prossimità della sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 2004 e quindi rispetta le condizioni di isolamento richieste dal L. 10/91; le sue condizioni generali di conservazione sono abbastanza buone.

Consta di 4 appartamenti su 3 piani fuori terra, con ingresso al pianterreno e garage al piano interrato. Struttura portante mista in muratura e c.a. con cappotto esterno in xps ed intonachino, solai in laterocemento, copertura in coppi alla



veneta, gronde e pluviali in lamiera zincata preverniciata. Ingresso condominiale con pavimento in marmo Chiampo, pareti intonacate e tinteggiate, portone in Alluminio verniciato; scala condominiale in marmo Chiampo con ringhiera in acciaio e corrimano in legno. E' presente anche l'ascensore condominiale.

L'area scoperta è tenuta parte a verde condominiale e parte a rampa di accesso al garage comune interrato.

3.2.- Appartamento sub 9

3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame si trova al primo piano sulla destra guardando l'ingresso, e occupa l'angolo Sud-Est di quel piano.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, pranzo-soggiorno, balcone, due camere e due bagni per una superficie commerciale lorda complessiva di **81 mq** circa ed un'altezza di 2,70 m computando la terrazza al 30% della sua superficie.

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta Baxi Luna In 310 Fi di tipo chiuso del 2005 corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: buoni

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento delle camere da letto è in *parquet* di legno di iroko Il bagno principale ha la pavimentazione in ceramiche 33x33 in pianta e 30x40 sulle pareti sino all'altezza di m 2,20; ha apparecchi di tipo medio con lavabo a mobiletto, vasca da bagno, w.c. e bidet e rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

L'altro bagno ha invece i rivestimenti in pianta con monocotture 20x20 ed a parete fino ad una altezza di 2,20 m; ha apparecchi sanitari di tipo economico ed è dotato di lavabo nell'antibagno con rubinetteria monoforo a dischi ceramici, di w.c. e box doccia.

Gli infissi esterni sono in Douglas con vetrocamera.; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in Noce Mansonia. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono abbastanza buoni.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: abbastanza buoni

3.3.- Garage sub 23

3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano interrato, lungo la corsia di accesso e manovra, nella posizione indicata nell'elaborato planimetrico. La sua superficie netta è di 17 mq.



3.3.2.- Caratteristiche

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

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Saccolongo (Pd) gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone del P.I.:

- ZONA "C2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C2/9) normata dall'art. 25 - 49 delle N.T.O. del P.I. e ricadente all'interno del perimetro del PIANO PARTICOLAREGGIATO denominato "Aree Centrali" (approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 16 del 11-04-1997 e succ. modifiche con Delibere di Consiglio Comunale n. 11/1999, n. 37/2000 e n. 10/2004; Convenzione rep. 1210 del 26.06.2002 e rep. 1231 del 12.05.2004; Con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 03/03/2023 è stato approvato il Certificato di Collaudo finale);
- AREA IDONEA di cui all'art. 70 delle N.T.O. del P.I.

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Saccolongo (Pd)

1. Concessione Edilizia n°1679/2003 del 01.02.2003 (in Allegato 9 con elaborati grafici);
2. Variante in Corso d'Opera alla n°1679/2003 per aumento spessore solai (in Allegato 10 con elaborati grafici)
3. D.I.A. n°7734/2004 per la realizzazione della recinzione (in Allegato 11 con elaborati grafici).
4. Agibilità n° 4518/2004 (in Allegato 12);

4.3.- Difformità riscontrate

Dalla visita sul posto non sono emerse difformità dell'immobile rispetto allo stato concessionato. Pertanto lo si può considerare *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 della esecutante ed ex residenza del comproprietario esecutato.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.I 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 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 13.08.2025 ha inviato la email di richiesta in Allegato 12, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 18.08.2025 Astalegale ha risposto con la email in Allegato 13 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) ha riscritto 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 dell'intera proprietà

- 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 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di SACCOLONGO zona Centrale/Capoluogo e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.300,00
- Box e garage: da €/mq 570,00 a €/mq 670,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte la posizione centrale e le buone condizioni generali e d'altra parte l'anno di costruzione non più recentissimo)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà:

- €/mq 1.300,00 per la parte abitativa (mq 81)
- €/mq 650,00 per il garage (mq 17)

A tali valori 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: nessun costo. Immobile regolare;
- 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 uguale);
- d) per lo **stato di possesso**: -15% (l'immobile è abitato dalla coniuge separata dell'esecutato, che ne è anche comproprietaria)
- 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.	81	1.300,00	105.300,00	
b	Garage	17	650,00	11.050,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				116.350,00
c	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
d	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-0,00
e	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-17.452,50
f	A dedurre: stato di possesso: -15% sul valore così ridotto: €				-14.834,63
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				84.062,87
g	A dedurre: debiti condominiali degli ultimi due anni (cfr. punto 2.4): €				- 0,00
	Totale Generale €				84.062,87

arrotondabili a **€ 84.000,00** che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del bene, e il prezzo a base d'asta.

6.3.- Stima della quota pignorata di 1/2

La proprietà, costituita da un appartamento e un garage, **non è comodamente divisibile in due parti.**

Non essendo la quota di $\frac{1}{2}$ pignorata facilmente stralciabile in natura, nella determinazione dei valori unitari si è già tenuto conto della minore appetibilità di una quota ideale su un immobile rispetto alla proprietà dell'intero. Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata è di € $(84.000,00/2 =)$ **42.000,00 €**

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 2003 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 10/91;
3. **Tetto ventilato:** non presente
4. **Infissi esterni:** con vetro camera;
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia autonoma di tipo chiuso, corpi scaldanti in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** (descrizione) impianto monosplit
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente



In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe D-E**; 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 13.10.2025;
4. Titolo di proprietà;
5. Dati forniti dall'amministratore condominiale;
6. Ubicazione dell'immobile;
7. Foto satellitare;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Concessione edilizia n. 1679/03 del 01.02.2003;
10. Concessione edilizia in variante alla n. 1679/03;
11. D.I.A. n°7734/2004 per la realizzazione della recinzione;
12. Permesso di agibilità n. 4518 del 24.04.2009;
13. e-mail ad Astalegale;
14. Dati forniti da Astalegale;
15. Valori OMI per la zona;
16. n° 12 fotografie.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.
Padova 15.10.2025

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

