

Dott. Agr. Caprera Paolo

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====
Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]
G.E. dott. G. Amenduni

Fascicolo n° 7/2023 R.G.E.
=====

L'Ill.mo Signor G. E. della causa riportata all'intestazione, dott. Amenduni, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] consulente tecnico dell'Ufficio, con successivo giuramento, prestato in via telematica in base alla formulazione del quesito, il giorno 12 maggio 2023.

Quesito :

“ L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati 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 ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;



d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed 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'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, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 di garanzia per vizi del



bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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: 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.



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 della 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:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.



DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità immobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio



REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore precedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il



cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha eseguito tutti i sopralluoghi delle operazioni peritali in piena collaborazione con il custode, che ha reso noto degli stessi agli esecutandi;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante i sopralluoghi effettuati;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Camposampiero, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei



beni de quibus.

1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 12/12/22 e verbale di pignoramento del 11/01/23 Ufficiale Giudiziario di Padova Rep. n° 7032, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova - in data 09/03/23 ai n° 8450/5977, nonché successiva Istanza di vendita) i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

In ditta [REDACTED] (Proprietà per
½ ciascuno)

Comune di Camposampiero (Pd)

C.F. – Fg. 20

- map. 817 sub 126 – Cat. A/2 cl. 2 vani 4 P.2 Via Muson
- map. 817 sub 117 – Cat. C/6 cl. 2 mq. 26 P.S1 Via Muson

1.a. **Catastali**

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Padova hanno evidenziato la seguente situazione:

- **Le unità immobiliari descritte risultano nel complesso allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi, così come risultanti dagli atti di pignoramento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto (fatta salva la mancanza di identificazione dei beni al C.T. nell'atto di pignoramento)**



DATI RIPIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

– Appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Muson 11 P.2 nel Comune di Camposampiero (Pd), oltre a garage al P.S1, intestati agli esecutandi per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Comune di Camposampiero (Pd)

- In ditta 

C.T. – Fg. 20

- map. 817 – are 41 centiare 39 - Ente Urbano

C.F. – Fg. 20

- map. 817 sub 126 – Cat. A/2 cl. 2 vani 4 P.2 Via Muson

- map. 817 sub 117 – Cat. C/6 cl. 2 mq. 26 P.S1 Via Muson

Il mappale di terreno sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza del supercondominio, che comprende l'unità immobiliare di civile abitazione ed il garage oggetto di stima.

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

I beni sono pervenuti in proprietà per ½ ciascuno agli esecutandi (in regime di separazione dei beni):

- con atto di compravendita Notaio Merone di Camposampiero del 11/10/05 Rep. n° 147863/38828, trascritto il 14/10/05 ai n° 49320/26388; danti causa




1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro



- 09/03/23 n° 8450/5977 – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova, Rep. n° 7032 del 11/01/23, trascritto a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico degli esecutandi, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

Iscrizioni

- 09/11/10 n° 42816/9909 – Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario, a carico degli esecutandi, per complessivi €. 265.600,00 (capitale €. 132.800,00), durata anni 29 e mesi 7, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione.

1.d. Accertamenti urbanistici

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Camposampiero hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:

- Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'edificio :

- 1) In base ai vigenti strumenti urbanistici P.A.T. (Piano di Assetto Territoriale) e P.I. Variante del 2021 (Piano degli Interventi), l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione ricade in:
 - **Zona residenziale C1-85**, in cui gli interventi urbanistico-edilizi sono disciplinati in via principale dalle N.T.A. del Piano degli Interventi (P.I.)



2) L'edificio ove sono situate le unità immobiliari risulta attualmente in regola amministrativamente, essendo stati autorizzati tutti gli interventi eseguiti con:

- Concessione Edilizia n° 00/053 del 18/01/2001, rilasciata alla [redacted]
[redacted]
[redacted] per la costruzione di n° 4 fabbricati ad uso residenziale in Via Muson denominati "Complesso residenziale Quattro Perle"

3) La Licenza di Abitabilità dei fabbricati n° 02/125 è stata rilasciata dal Comune di Camposampiero il 29/04/2003, a seguito della richiesta presentata dalla [redacted]
[redacted]

4) Lo scrivente ha riscontrato la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, con particolare riferimento al bene oggetto di stima (appartamento con garage).

Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione del bene immobile

Trattasi di unità immobiliare (appartamento + garage), inserita in un contesto residenziale posto in zona periferica (ad oltre 1 Km. di distanza dal centro della cittadina di Camposampiero), ovvero in un fabbricato facente parte di un



Supercondominio costituito da 4 edifici (Complesso Residenziale La Perla), al quale si accede dalla Via Muson, che si estende lungo l'omonimo fiume.

Ogni fabbricato ha accesso all'area scoperta di pertinenza tramite un proprio cancello pedonale, mentre l'accesso carraio è unico per tutti i fabbricati tramite ampio cancello posto tra il secondo ed il terzo edificio del complesso, con strada interna che costeggia tutti i 4 edifici sul lato Est e svolta per ogni gruppo di garage di pertinenza degli stessi; ambedue i tipi di cancello sono dotati di dispositivo per apertura automatica.

2.1. Descrizione delle parti comuni e dello scoperto condominiale

La palazzina ove è situato il bene oggetto della presente stima è posta al civ. 11 della via Muson ed è composta da 3 piani fuori terra, oltre al piano interrato ove sono situati i garages, con appartamenti distribuiti su tutti 3 i piani ed ingresso comune ed altri spazi condominiali al piano terra.

Esternamente è presente un ampio spazio cortilizio in comune con l'edificio del supercondominio posto al civ. 9, provvisto al suo interno di ampia illuminazione (palo centrale con fonte illuminante) e di vasconi in cemento lavato ospitanti arbusti ornamentali (da segnalare che nel cortile stesso sono rimasti depositati i vecchi infissi presenti prima dell'intervento straordinario Superbonus per l'efficientamento energetico).

La palazzina stessa presenta un piccolo spazio che dal cancello pedonale conduce al cortile attraverso un passaggio ad arco cementizio.

Entrando nel cortile comune, sulla destra si trova il portone di accesso al fabbricato, in metallo e vetro; ingresso e pianerottoli dell'edificio si presentano con pavimentazione marmorizzata di colore scuro, analogamente alle alzate e



pedate delle scale, scale fornite di passamano in legno sostenuto da braccetti metallici; il tutto si trova all'attualità ancora in valido stato di conservazione, vista anche la recente età di costruzione del complesso immobiliare.

E' presente l'ascensore condominiale per ogni singolo edificio del supercondominio..

Tutti i servizi condominiali si trovano al piano terra, ad eccezione dei contatori del gas posti al piano interrato dell'edificio.

2.2. Descrizione della civile abitazione oggetto di esecuzione

Appartamento:

L'abitazione (interno 12) è situata al secondo piano del complesso condominiale, con accesso sulla sinistra uscendo al vano ascensore (lati Nord ed Est della palazzina); risulta parzialmente ammobiliata, ma lasciata in stato di abbandono da circa 2 anni.

E' dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, ma la caldaia è fuori uso e deposta sul terrazzo al di fuori della portafinestra della cucina/soggiorno; le linee di distribuzione del liquido termovettore sono, comunque, incassate a parete ed alimentano i singoli radiatori, in buono stato di conservazione e di manutenzione; anche la produzione di acqua calda sanitaria per l'abitazione deve essere fornita dalla caldaia nel periodo autunno-invernale.

L'impianto elettrico, dotato di citofono interno, è quello risalente all'epoca della costruzione, parzialmente integrato dai dispositivi di sicurezza necessari allo stato di conservazione; analogo discorso dicasi per l'impianto idrico (non è reperibile di entrambi gli impianti il certificato di conformità); ambedue gli impianti non risultano funzionanti.



La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno, blindata, in buono stato di conservazione; le porte divisorie interne sono in legno e sono complete di ferramenta e maniglie in ottone, in discreto stato di conservazione.

Le pareti (ad eccezione delle porzioni piastrellate nei bagni e nel locale cucina) ed i soffitti sono tinteggiati con colore a tempera lavabile pastellato, anch'essi in discreto stato di conservazione.

Le soglie del pavimento ed i davanzali sulle finestre sono in marmo di discreta qualità, in accettabile stato di manutenzione.

I serramenti sono quelli originali dell'epoca di costruzione dell'edificio, in legno e vetro doppio, e sono in discreto stato di conservazione; le tapparelle esterne sono in materiale plastico, in accettabile stato di manutenzione, ma risultano rotte un paio di cinghie avvolgibili delle stesse, e non è stato possibile abbassarle nelle camere perché bloccate dalle opere di costruzione del cappotto nelle facciate esterne del condominio, con residui di intonaco che impediscono tale abbassamento.

I pavimenti nei locali ingresso, soggiorno, cucina e bagni sono in marmette di ceramica quadrangolari di discreta fattura, in buono stato di conservazione; cucina e bagni presentano alle pareti piastrelle di ceramica monocottura di diversa forma e dimensioni, nel complesso di accettabile qualità (la cucina sul retro piano cottura, i bagni sino ad altezza quasi al soffitto).

Alla destra dell'ingresso si trova un piccolo bagno di servizio, fornito solo di water, piatto doccia e lavabo.

Il bagno principale, di fattura originale, presenta pavimentazione analoga alla zona giorno e piastrellatura alle pareti di colore chiaro con disegno orizzontale



costituito da piccole piastrellature; i sanitari e le rubinetterie sono di accettabile fattura, ma con ampi segni di degrado.

Soggiorno e cucina presentano una porta-finestra che dà accesso al poggiolo (lato Nord); tutti i poggioli esistenti nell'unità immobiliare si presentano con pavimentazione piastrellata in ceramica, con muretto sino ad altezza di circa 1,00 m. e sovrastante ringhiera passamano metallica di contenimento.

Le stanze da letto (una più ampia ed una più piccola) presentano valide finestrate ed intonaci alle pareti in discrete condizioni; i pavimenti delle stesse sono in parquette di accettabile fattura, con diversi listelli rialzati o distaccati in prossimità delle portefinestre che aprono ai poggioli a causa dell'infiltrazione di acqua avvenuta negli ultimi anni (sicuramente accentuatasi nel corso dei lavori del superbonus); una spalletta del cappotto si presenta distaccata dalla parete della finestratura della camera matrimoniale (e ciò è probabilmente avvenuto all'epoca dei lavori del superbonus nel condominio).

Il poggiolo della camera da letto matrimoniale presenta diverse piastrelle distaccate nella fila con funzione di battiscopa sopra il pavimento, nonché lo scarico otturato da materiali edilizi, che non permette il deflusso delle acque piovane (causa del distacco delle piastrelle).

Garage:

Il garage è collocato al piano sotterraneo - P.S1 - (è l'ultimo al lato Sud-Est del fabbricato verso l'uscita carrabile) e vi si accede dallo scoperto comune tramite il cancello carrabile ed una rampa cementata, nonché a piedi dal vano scale condominiale.



L'ingresso avviene con portone metallico ribaltabile in colore grigio; il pavimento è cementato e si presenta in accettabile stato di conservazione; le pareti divisorie interne sono, invece, costituite da elementi cementati sovrapposti. E' presente impianto elettrico all'interno ed all'esterno dello stesso, nonché una finestratura alta laterale che guarda verso l'area di ingresso/uscita dei veicoli.

La sua superficie interna è sufficiente al parcheggio di 2 autoveicoli di medio-grandi dimensioni; la stessa è, però, invasa da materiali vari depositati, che necessitano di essere smaltiti.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare (appartamento + garage) può essere compreso in un unico lotto, e come tale di seguito verrà descritto e valutato.

Criteria di valutazione

La tipologia del bene in esame, e le condizioni di mercato relative a beni simili, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per il bene in esame, tenendo conto della sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda dell'immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.



Il bene immobile oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di accettabile commerciabilità (nonostante i vari vizi/difetti riscontrati) per le sue caratteristiche intrinseche (ampiezza, tipologia, spazi condominiali, oltre a garage); è, comunque, da considerare che l'immobile ha una ubicazione periferica, ove, peraltro, nelle prossimità sono reperibili tutti i principali servizi e sono presenti fabbriche ed attività produttive principalmente del settore meccanico/meccatronico.

Per una corretta scelta del valore unitario, il C.T.U. ha ritenuto di fare riferimento ai valori di immobili simili in zona (in particolare di beni compravenduti), avendo anche come riferimento (oltre ai valori O.M.I. ed alle informazioni ricevute da operatori immobiliari) i valori trasmessigli da Asta legale.net (come da quesito standard delle esecuzioni immobiliari), tenendo, in particolare, conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di causa.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

<u>Abitazione</u>	Locali interni P.2	mq. 67,65 x 1,00	67,65
	Terrazzi (mq. 5,80+2,80+3,85) =	mq. 12,45 x 0,20	2,49
<u>Garage</u>	Garage	mq. 26,00 x 0,50	<u>13,00</u>
	<i>Totale superficie commerciale lorda</i>	mq.	83,14

- Per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 83,14.

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso alcune stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (Astalegale.net ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'O.M.I.



(Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), è possibile affermare che i valori unitari medi correnti di mercato per unità immobiliari di tipo residenziale di tale tipologia costruttiva nell'area periferica della città di Camposampiero, oscillano tra €. 950,00 ed €. 1.150,00 /mq.

Per i beni (o meglio, il bene – essendo tra loro inscindibili -) in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare il valore all'incirca medio dell'intervallo sopracitato pari ad €. 1.020,00/mq.), nonostante il perdurante ristagno del mercato immobiliare; è un valore che tiene conto anche della recente età dell'immobile e del discreto stato di manutenzione degli edifici del supercondominio.

Pertanto:

€. 1.020,00/mq. x mq. 83,14 =	€. 84.802,80
- Valore del bene =	€. 84.802,80

Da tale valore occorre detrarre alcune voci di spesa, ed in particolare:

- **Spese condominiali non pagate dagli esecutandi**, così come desunte dalle note dell'Amministratore relative agli esercizi 2021/2023 (vedasi allegato), e
pari ad €. 10.777,03
- **Sostituzione cinghie avvolgibili tapparelle** (materiale e manodopera)
€. 180,00
- **Interventi di sistemazione e/o completamento delle opere edili effettuate per il superbonus**, in particolare fissaggio spalletta distaccata dalla portafinestra e pulizia dai detriti di intonaco lungo i canali di scorrimento delle tapparelle (materiale poco, ma soprattutto manodopera)
€. 600,00



- **Ripristino parquette delle camere nelle zone deteriorate in prossimità delle portefinestre** (intervento dovuto a causa della non chiusura delle stesse alla fine dei lavori del superbonus - materiale e manodopera)

€. 1.400,00

Per quanto riguarda, invece, le piastrelle distaccate dal terrazzino della camera da letto matrimoniale e lo scarico non funzionante dello stesso, il custode, previa autorizzazione del G.E., ha incaricato una ditta di fiducia per la riparazione del danno riscontrato, con addebito a carico del creditore precedente.

Considerate tali detrazioni dal valore base stimato, si può giungere al:

Valore di mercato del bene (arrotondato) = €. 71.846,00

Diconsi Euro Settantunomilaottocentoquarantasei//00

L'abbattimento a garanzia per presunti altri vizi di varia natura, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, è comunque dell'ordine del 15%.

Pertanto:

€. (71.846,00 x 0,85) = €. 61.069,00

Valore del bene per vendita forzata (arrotondato) €. 61.069,00

Diconsi Euro Sessantunmilasessantanneve//00

=====

Lotto n° 1

– Appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Muson 11 int. 12 P.2 nel Comune di Camposampiero, oltre a garage al P.S1, intestati agli esecutandi per la quota di proprietà di ½ ciascuno



Comune di Camposampiero (Pd)

- In ditta [REDACTED]

Unico lotto censito al C.T. del Comune di Camposampiero – Fig. 20 - map. 817 – are 41 centiare 39 - Ente Urbano, ed al C.F. del Comune di Camposampiero – Fig. 20 map, 817 sub126 – Cat. A/2 cl. 2 vani 4 P.2 e map. 817 sub117 – Cat. C/6 cl. 2 mq. 26 P.S1

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 04 novembre 2023

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa
- Visura Ente Urbano
- Visura catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Concessione Edilizia dei fabbricati n° 00/053 con elaborati grafici
- Licenza di Abitabilità dei fabbricati n° 02/125
- Spese condominiali
- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato
- Astalegale.net – Export comune di Camposampiero



- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotto
riepilogativo

