



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE XIV FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n. 1/3 - Relazione di stima

Fallimento n. 163/2015

Giudice Delegato
Dott. Fabio Miccio

Curatore
Avv. Daniele Guidoni

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano

pagina intenzionalmente bianca

Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza	7
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	8
3. Identificazione e descrizione dell'immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.....	11
5. Formalità pregiudizievoli	11
6. Regolarità edilizia	12
7. Valutazione	14
PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....	19

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

pagina intenzionalmente bianca

Premessa

L'Avv. Daniele Guidoni, Curatore del Fallimento n. 163/2015 avanti
il Tribunale di Roma, vista l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 6795/2023 del 07.03.2023 che dichiarava definitivamente inefficacie l'atto di compravendita a ministero del Notaio Granese rep. 9874/5501 del 19.10.2009 e del successivo atto di scissione parziale a ministero del medesimo Notaio rep. 17684/11758 del 13.09.2013 ed il conseguente rientro dei beni nella disponibilità del Fallimento, visto il provvedimento del 10.05.2023 mediante il quale il Giudice Delegato approvava il supplemento al programma di liquidazione, nominava lo scrivente per la redazione della perizia di stima del compendio immobiliare sito in Padova (PD) alla Via Niccolò Tommaseo, 17.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici.

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

Pagina intenzionalmente bianca

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il Custode Giudiziale Notaio dott.ssa Valentina Chiapparino predisponendo il Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 14.03.2024, - documento che si allega - da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia che sono intestati alla società _____ per la quota dell'intera piena proprietà.

Si rileva, così come da certificazione allegata, che le unità immobiliari risultano attualmente intestate alla società _____, a causa della mancata voltura a seguito del conferimento in società a ministero del Notaio Generoso Granese rep. 17648 racc. 11758 del 13.09.2013 - atto annotato per inefficacia relativa ex art. 66 cpc in data 24.01.2024 nei confronti del

Si rileva altresì come gli immobili risultino attualmente locati alla sig.ra _____

_____ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 31.10.2022, e pertanto opponibile alla presente procedura.

Tuttavia, a seguito di istanza di assegnazione dei canoni di locazione alla procedura, la locatrice avrebbe versato solamente, *una tantum*, una quota di euro 2'000,00 (simbolica) e nessun altro canone, trovandosi dunque di situazione di morosità.

Essendo espressamente indicato nel contratto di locazione che "...il mancato pagamento anche di una sola rata di canone darà luogo alla automatica risoluzione del contratto...", in data 07.02.2024 il Curatore Fallimentare Avv. Daniele Guidoni ed il Custode Giudiziale Notaio dott.ssa Valentina Chiapparino inviavano lettera di diffida alla locatrice e, avvalendosi della clausola risolutiva, dichiaravano la risoluzione del contratto di locazione ed invitavano la sig.ra _____ a riconsegnare l'unità libera di cose e persone e le chiavi entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata - documento che si allega alla presente.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed al conduttore, concordando con lo stesso le modalità di accesso;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Curatore, Avv. Daniele Guidoni, a seguito di contatti con lo scrivente e con il delegato del Custode Giudiziale, dott. Enrico Poletto, fissava il sopralluogo presso gli immobili per il giorno 15.06.2023 alle ore 12.00.

Il sopralluogo si svolgeva regolarmente alla presenza della locatrice, in tale sede tuttavia, non si rendeva possibile l'accesso alla cantina, in quanto non si reperivano le chiavi.

Il dott. Poletto provvedeva dunque a contattare il fabbro per l'accesso forzoso, che si svolgeva in data 19.06.2023.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento); 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.;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

La presente stima interessa un'unità immobiliare a destinazione abitativa dotata di cantina, sita in Comune di Padova (PD), in Via Niccolò Tommaseo, 17 - LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Padova (PD)

- Foglio 65 - Particella 153 Sub 256, cat. A/2 cl. 4 vani 7,5, superficie catastale mq. 164, totale escluse aree scoperte mq. 160, rendita euro 2'033,55;
- Foglio 65 - Particella 153 Sub 322, cat. C/2 cl. 9 consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 4, rendita euro 28,72;

Beni catastalmente intestati a _____, ma erroneamente. La corretta intestazione risulterebbe essere: _____ nella quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà a seguito di atto di scissione a ministero Notaio Generoso Granese rep. 17648 racc. 11758 del 13.09.2013. Si evidenzia come a seguito della sentenza n. 1187/2016 del 08.04.2016, confermata dalla Corte d'Appello di Venezia con sentenza n. 2598/2018 del 19.09.2018 e corretta con ordinanza del GI dott.ssa Federica Sacchetto in data 19.10.2023, l'atto di scissione *de quo* veniva dichiarato inefficace ex art. 66 della Legge Fallimentare nei confronti del

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

La "Torre Belvedere" veniva concepita negli anni sessanta e veniva finanziata da _____ per diventare una dimora abitata dai ricchi, con studi professionali di avvocati e notai. Diversa è la situazione oggi, che vede al suo interno un abitato multi etnico che spazia tra cinesi, bengalesi e pakistani, gli italiani rimasti al suo interno sono pochissimi. La posizione, in adiacenza alla stazione ferroviaria della città, presenta per lo più edificazione di tipo condominiale a destinazioni residenziale, commerciale e direzionale ed è centrale, nelle vicinanze del centro storico del Comune, comoda al polo fieristico, all'Università ed a tutti i servizi di primaria e secondaria necessità. Vi è ottima disponibilità di trasporti urbani ed extraurbani e le principali vie di comunicazione, come tangenziale ed autostrada, distano solamente pochi chilometri dal fabbricato. L'edificio si sviluppa su diciannove livelli fuori terra ed uno interrato, con le attività commerciali al piano terra, mentre i dieci uffici e le ben settantasette unità abitative si distribuiscono ai livelli superiori; l'interrato, raggiungibile anche esternamente tramite area di manovra e rampa, è occupato da cantine e box auto. Il fabbricato dispone di un doppio ingresso con portineria centrale, al quale si accede dal porticato ad uso pubblico, e due corpi scala ognuno con il proprio ascensore. Il fabbricato, edificato per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa nella prima metà degli anni sessanta, come già indicato, è rivestito in pannelli sandwich isolanti verniciati d'azzurro, colore che lo contraddistingue dagli altri edifici della zona, le fondazioni sono costituite da getto in calcestruzzo, i tamponamenti e le tramezze in laterizio, le coperture ed i solai piani in laterocemento. I materiali e le modalità di realizzazione utilizzati, così come le opere di finitura e le dotazioni impiantistiche, risalgono all'epoca di costruzione, ma hanno subito, nel corso degli anni continue opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità di interesse si sviluppa al nono piano della scala B e vi si accede mediante portoncino di sicurezza che si apre su uno spazioso ingresso, sviluppato in lunghezza, che suddivide l'appartamento in due zone. Gli ambienti della zona giorno, posizionati a sud - ovest, sono costituiti da un ampio soggiorno e da una cucina abitabile, dalla quale si accede ad un ripostiglio e ad un modesto servizio igienico cieco, oltre che all'ampia loggia mascherata da pannelli frangivento in alluminio.

La porzione affacciata a sud-est, invece, occupata dalla zona notte, è costituita da un modesto disimpegno che distribuisce tre camere da letto di buone dimensioni ed il servizio igienico principale.

Gli infissi interni sono in telaio in legno e vetro singolo, mentre quelli esterni sono costituiti da controfinestre in vetro singolo ed alluminio verniciato, con interposti avvolgibili in PVC. Le porte interne sono parte in legno e vetro smerigliato e parte in legno tamburato. Le componenti in legno di infissi e porte sono in condizioni mediocri.

Le pavimentazioni sono in marmo nell'ingresso e nel disimpegno della zona notte, in monocottura in cucina e nei servizi igienici, in parquet di legno con posa a spina di pesce in tutti gli altri locali.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, sono coeve all'epoca di costruzione e pertanto adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnici della fine degli anni sessanta. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Uscendo dall'appartamento ed utilizzando l'ascensore, è possibile raggiungere la cantinola posta al piano interrato.

L'unità immobiliare presenta uno stato d'uso e conservazione normale per edifici dell'epoca.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella 153 del foglio 65 del Comune di Padova (PD), su cui insiste il fabbricato, sulla base del Piano degli Interventi (PI) vigente, ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 65: mappale 378, mappale 364, mappale 274, mappale 179, strada identificata in via Niccolò Tommaseo, mappale 150, mappale 148 e piazza identificata come Piazzale della Stazione.

Dell'appartamento da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 65 mappale 153, piano nono: subalterno 382, sub. 157 bcnc e subalterno 261.

Della cantina da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 65 mappale 153, piano interrato: subalterno 312, subalterno 159 bcnc, subalterno 332 e subalterno 340.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta locato a _____ a seguito di contratto di locazione ad uso abitativo del 31.10.2022, debitamente presentato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pagani con protocollo n. 22111716590427519 - 000001, della durata di anni quattro, tacitamente rinnovabile.

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, della durata di anni 4 stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 8'400,00 in rate mensili di euro 700,00.

In base alle indagini effettuate presso qualificati professionisti del settore e per conoscenza diretta, è stato possibile accertare il valore medio di locazione per immobili simili posti nel Comune di Padova (PD), valore _____

che si attesta mediamente in euro 5,45 a metro quadrato lordo al mese. Pertanto, valutando che l'appartamento oggetto di affitto consiste in vani 7,5, con superficie pari a circa mq. 155, l'importo medio mensile dell'unità in esame dovrebbe assumere un valore di circa euro 845,00 al mese.

Essendo l'unità locata ad una cifra di euro 700,00 al mese, il canone di affitto si considera congruo.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

QUESITO

- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Nessuno, trattandosi di persona giuridica.

VINCOLI

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di stima e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura fallimentare.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 15.03.2024:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 5591 del 05.05.2009, trascritto ai nn.ri 25018 RG e 5589 RP in data 01.07.2009 a favore di
e contro gravante i beni siti in Comune di Padova alla sezione A foglio 25

mappale 61 subalterni 256 e 322 - identificativi precedenti degli immobili oggetto della presente procedura;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

12

- I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. 4524 del 07.08.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 34455 RG e 19795 RP in data 07.09.2009, a favore di _____ e contro _____ gravante i beni siti in Comune di Padova alla sezione A foglio 25 mappale 61 subalterni 256 e 322 - identificativi precedenti degli immobili oggetto della presente procedura. Si rileva come tale trascrizione risulti solamente formale, in quanto già emessa ordinanza di cancellazione, mai eseguita;
- II. Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in forza di domanda giudiziale avanti al Tribunale di Padova rep. 619/2014 del 31.10.2014 trascritta ai nn.ri 2004 RG e 1462 RP in data 23.01.2015 a favore di _____ e contro _____ gravante i beni siti in Comune di Padova alla sezione A foglio 25 mappale 61 subalterni 256 e 322 - identificativi precedenti degli immobili oggetto della presente procedura. Successivamente alla sentenza n. 1187/2016 del Tribunale di Padova, confermata dalla sentenza n. 2598/2018 della Corte d'Appello di Venezia, veniva annotata a margine degli atti oggetto di revocatoria - e più precisamente gli atti a ministero del Notaio Generoso Granese rep. 9875 del 19.10.2009 e rep. 17684 del 13.09.2013 - l'inefficacia relativa ex art. 66 della Legge Fallimentare nei confronti del _____
- III. Sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Roma sez. Fallimentare rep. 163/2015 del 11.02.2015, trascritta ai nn.ri 36221 RG e 25707 RP in data 04.10.2023 a favore della _____ e contro _____

Dal 04.10.2023 al 15.03.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili oggetto della presente procedura, risulta però annotata la sentenza di inefficacia come già indicato in precedenza.

6. Regolarità edilizia

QUESITO

- *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;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;*

- *in caso di opere abusive, effettui 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'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare 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;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (15.06.2023, 13.07.2023, 14.07.2023, 04.08.2023, 30.08.2023, 09.11.2023, 22.11.2023, 22.01.2024, 30.01.2024, 01.02.2024, 06.02.2024, 28.02.2024, 29.02.2024, 15.03.2024);

in base alle quali sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia, i quali sono risultati completi e regolari.

Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate:

- Permesso di costruzione, reg.n. 892 prot.n. 21568, del 04.07.1960 rilasciato in data 15.09.1961;
- Progetto di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni, negozi, uffici prot.n. 21568 del 04.07.1960, approvato in data 18.08.1961;
- Variante progetto n. 892/60 del 30.09.1960, approvata il 15.09.1961;
- Certificato di abitabilità prot.n. 38516 reg.n. 58 del 27.12.1963;
- Domanda di condono edilizio n. 11081/19719 del 27.03.1986 con attestazione del maturato silenzio assenso prot.n. 0293164 del 11.11.2004;
- Progetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 35 legge n. 47/85 al numero 11081/86 del 25.07.1986.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova (PD), Settore Urbanistica e Servizi Catastali, visto l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, visto l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova, certifica che l'area descritta in Catasto al foglio 65 mappale 153 sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (PI) vigente, risulta ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B5 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SATURA; PARZIALMENTE RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO ALLARGATA SIR; PARZIALMENTE RICOMPRESA NELLA FASCIA DI RISPETTO

RISTRETTA SIR. Gli interventi urbanistico - edilizi nell'area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 37 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano vigente.

Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - PAT del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del PATI, risulta interessata da CENTRI ABITATI, COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE IDONEE; AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTA' CONSOLIDATA; AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA CON DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE COMMERCIALI DIREZIONALI: CITTA' CONSOLIDATA. L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.2, 12.1 delle NTA del PAT.

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 15 delle NTA del PAT e approvati con D.C.C. 53/2020.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

Le unità oggetto di esecuzione appaiono regolarmente censite e le schede depositate in data 08.06.2004, che si allegano, rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani.

7. Valutazione QUESITO

- *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 stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*
- *il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, 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;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: 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; 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene 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.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del febbraio 2024;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

IMMOBILE IN VIA NICCOLO' TOMMASEO, 17 - PADOVA (PD)
foglio 65 mappale 153 sub. 256 abitazione di tipo civile (cat. A/2)
Piano Nono

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Ingresso	mq.	18,89	100%	18,89
Soggiorno	mq.	42,56	100%	42,56
Cucina	mq.	14,60	100%	14,60
Ripostiglio	mq.	5,88	100%	5,88
Servizio igienico	mq.	3,59	100%	3,59
Camera	mq.	21,34	100%	21,34
Camera	mq.	17,26	100%	17,26
Camera	mq.	15,55	100%	15,55
Disimpegno	mq.	5,39	100%	5,39
Servizio igienico	mq.	5,77	100%	5,77
Loggia	mq.	12,22	30%	3,67

Totale superficie abitazione raguagliata	mq.	154,50
---	------------	---------------

foglio 65 mappale 153 sub. 322 cantina (cat. C/2)

Cantina	mq.	5,00	100%	5,00
----------------	------------	-------------	-------------	-------------

Totale superficie cantina raguagliata	mq.	5,00
--	------------	-------------

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO
VALUTAZIONE LOTTO UNICO

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	154,50	€	750,00	= €	115.875,00
Cantina	5,00	€	250,00	= €	1.250,00
	Valore complessivo immobili			€	117.125,00

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo".

Dall'ultimo bilancio consuntivo approvato della gestione annua 2022/2023 risulterebbe che le spese condominiali insolute per le unità immobiliari di interesse ammonterebbero a complessivi euro 1'260,19, mentre il bilancio preventivo della corrente gestione 2023/2024 prevedrebbe oneri condominiali per complessivi euro 5'317,87. Le spese condominiali insolute saranno saldate dal

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Valore adeguamento	Valore finale
€ 117.125,00	-15%	= -€ 17.568,75	= € 99.556,25

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

17

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in **complessivi euro 99'000,00 (euro novantanovemila,00).**

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Si rileva, tuttavia, come nell'atto di scissione del 13.09.2013, già oggetto di inefficacia nei confronti del fallimento fosse allegato Attestato di Certificazione Energetica datato 02.06.2013, nel quale veniva indicata la classe energetica dell'unità quale ricadente in classe G. Si ritiene che la stessa non sia variata dall'epoca di redazione dell'ACE in quanto non sembrerebbero essere state effettuate opere di riqualificazione energetica né all'interno dell'unità né all'esterno.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si pregia riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il quindici marzo duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano