TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

* * * * * * * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 427-2021

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Per chiarimenti richiesti da parte procedente

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c

PREMESSA

All'udienza del 16.05.2023, l'avv. di parte procedente in sostituzione di avv. , chiedeva al Giudice di invitare il perito stimatore a chiarimenti;

"per effettuare una quantificazione precisa dei costi e dei lavori necessari per rendere l'immobile conforme, rilevando che gli stessi sono stati indicati solo genericamente, con indicazione dei costi in percentuale rispetto al valore del bene (con riduzione forfettaria del 50 % del valore, pagina 23 elaborato)."

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento e all'atto di pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota di proprietà pari a 5/9 di

Quota di proprietà pari a 4/9 di

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Tribano (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 12, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 13, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 14, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 15, cat. C/1, Negozio

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 16, cat. C/6, Rimesse/Autorimesse

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 17, cat. C/6, Rimesse /Autorimesse

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

RISPOSTA DEL PERITO STIMATORE

Come già specificato nell'elaborato peritale, sebbene lo scrivente stimatore, ritenga opportuno porre in vendita il compendio immobiliare pignorato, come un UNICO grande LOTTO, si precisa che lo stesso, è costituito da 4 unità immobiliari e 2 posti auto, i quali

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c

però, non possono essere vendute separatamente, a causa delle criticità già descritte nel precedente elaborato e che verranno riportate di seguito.

Le 4 unità immobiliari censite come 3 residenziali, 1 commerciale (negozio), e i 2 Posti Auto, possono essere schematizzate in;

UNITA' A

Unità A; (appartamento al piano primo orientato a Nord-Est e Nord-Ovest)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 12, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

UNITA' B

Unità B; (appartamento al piano primo orientato a Sud-Est e Sud-Ovest)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 13, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 11, Ente Urbano,

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

UNITA' C

Unità C; (appartamento al piano terra e piano primo orientato a Sud-Est)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 14, cat. A/3, Abitazione tipo economico

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

UNITA' D

Unità D; (Negozio al piano terra, orientato a Sud-Est e Sud-Ovest)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 15, cat. C/1, Negozio

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c

UNITA' E

Unità E; (posto auto all'interno del cortile)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 16, cat. C/6, Rimesse/Autorimesse

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

UNITA' F

Unità F; (posto auto all'interno del cortile)

Comune di Tribano (PD) Catasto Fabbricati:

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 17, cat. C/6, Rimesse/Autorimesse

Oltre alle parti comuni censite;

Foglio n. 16, part. n. 63, sub. 18, Ente Urbano.

Dalla disamina delle pratiche e dei titoli edilizi dell'intero compendio immobiliare, è risultato, che tutte le unità immobiliari, seppure siano di recente ristrutturazione, sono prive di certificato di agibilità.

Dall'incontro che lo scrivente stimatore ha avuto con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune di Tribano (PD), per discutere le criticità e le difformità riscontrate ai beni oggetto di perizia, rispetto ai loro titoli edilizi e alle planimetrie catastali, è risultato che per addivenire al certificato di agibilità, è necessario regolarizzare l'intero compendio immobiliare pignorato, intervenendo complessivamente sulle 4 unità (3 residenziali e 1 commerciale).

Infatti, tra le condizioni essenziali per ottenere il certificato di agibilità, è necessario che ogni unità immobiliare, abbia il proprio posto auto.

Tenendo conto che all'interno del cortile del fabbricato, vi sono solo 2 posti auto i quali, sono anch'essi oggetto di pignoramento, e che data l'esigua superficie dell'area scoperta, non è possibile realizzarne altri, allora;

per regolarizzare l'intero compendio immobiliare, si dovranno effettuare tutti gli interventi edilizi necessari, per ridurre le attuali 4 unità, a non più di 2 unità, in modo tale, che ad ogni unità, si possa attribuire un posto auto.

Per questo motivo, sebbene l'intero compendio immobiliare pignorato, venga identificato in 4 unità immobiliari e 2 posti auto, affinché l'aggiudicatario della vendita all'asta, possa poi regolarizzare gli immobili stessi, fino a completare correttamente la loro pratica

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c

edilizia, con la richiesta del certificato di agibilità, lo scrivente stimatore, ritiene necessario che i beni oggetto di pignoramento debbano essere venduti come un unico grande lotto.

I costi per regolarizzare gli immobili, riducendo le attuali 4 unità, a non più di 2 unità, **sono molto variabili.**

Infatti, la spesa per un radicale intervento edilizio dipende;

-dalle soluzioni progettuali che si intendono adottare,

-dalle tecnologie e metodi che si intendono utilizzare,

-oltre a considerare i costi complessivi per il rifacimento di tutta l'impiantistica e delle finiture interne,

-del costo per il professionista incaricato.

Le opere di regolarizzazione dell'immobile, devono comprendere anche tutte le altre criticità elencate nell'elaborato peritale, compreso la copertura.

L'intero intervento edilizio sarà quindi molto complesso, in quanto consiste, in una serie di demolizioni e ricostruzioni, che coinvolgono tutto il compendio immobiliare pignorato, dalla ridistribuzione interna delle unità, alla copertura, al rifacimento di tutta l'impiantistica e di tutte le opere di finitura.

Inoltre, si deve considerare l'attuale periodo storico, nel quale, vi è un rincaro continuo dei prezzi dei materiali edilizi e delle operazioni edili.

Lo scrivente stimatore precisa inoltre, che il futuro aggiudicatario dovrà tener conto anche dell'ulteriore condizione;

-La copertura costituita da travi in legno, copre tutto il fabbricato, ma al piano terra dello stesso edificio, vi è un appartamento, non oggetto di pignoramento e di terzi.

Per tutti i motivi elencati sopra, lo scrivente stimatore riporta lo schema di valutazione di stima tenendo conto anche di altri elementi, indicati nel precedente elaborato peritale quali:

-lo stato di fatto dell'edificio,

-della zona in cui si trova,

-della mancanza di garage e della demolizione del ripostiglio nel retro edificio.

Lo stimatore precisa che;

-nonostante la stagnazione delle vendite nel mercato immobiliare verificatosi in questi ultimi mesi del 2023, il CTU, mantiene invariato, il valore del compendio immobiliare in oggetto, già stimato rispetto alla data del 20.10.2022, senza quindi aggiornarlo ad ulteriori ribassi di stima.

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c

Unità A, B, C, D, E, F.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Superficie occupata al piano terra	107,91 mq	1,00	107,91 mq
Superficie occupata al piano primo	190,59 mq	1,00	190,59 mq
Superficie occupata dai due posti auto	26,00 mq	0,50	13,00 mq
		Mq Commerciali totali circa	**311,50 Mq**

Pertanto la stima risulta:

311,50 mq x € 930,00 a mq = € 289.695,00

Arrotondato a € 290.000,00

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali, alle metodologie impiegate e alle scelte progettuali che si adottano, oltre a tener conto del continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili causato dell'attuale periodo storico. Pertanto in base alle seguente tabella:

Lo scrivente stimatore, decurta per gli interventi edilizi necessari, col fine di ridurre le 4 unità a non più di 2 unità ed ottenere il certificato di agibilità in base alle normative vigenti, oltre alle spese necessarie per adeguare la copertura alle altezze definite in progetto, comprensiva anche dei lucernari mancanti, una somma forfettaria pari al 50%	-€ 145.000,00

Con le precedenti decurtazioni si ottiene quindi un valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, pari a € 145.000,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 145.000,00	-€ 21.750,00

Perciò il valore di stima, per l'intero compendio immobiliare pignorato, secondo lo scrivente stimatore, rimane invariato, pari quindi a; € 123.250,00

arrotondato a **€ 123.000,00**

Con ossequio.

Padova, 03.11.2023 Lo stimatore arch Christian Zampollo

Firmato Da: ZAMPOLLO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3816c