Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva

n° 500/18 R.G. Es.

recante riunita Procedura esecutiva

n° 67/2020 R.G. Es.

Giudice dott. Amenduni Giovanni Giuseppe

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA in relazione al LOTTO n. 2

C.T.U. Arch. Andrea Dondi Pinton
Con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail andrea.dondi@9hstudio.it

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

PAGINA VUOTA

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

PREMESSA

Con la presente si provvede all'aggiornamento richiesto dal G.E. con provvedimento del 26.02.2025, a seguito riunione alla procedura originario 500/2018 della procedura 67/2020, in relazione al lotto B , originariamente colpito solo per il diritto di usufrutto in capo alla signora ora colpito per l'intero avendo coinvolto anche il diritto di nuda proprietà in capo alla signora

Si procede ai seguenti aggiornamenti conseguenti la riunione dei procedimenti con il coinvolgimento della

- *Nuova identificazione del diritto colpito e dei debitori*
- *Verifica lella Documentazione ex art. 567 c.p.c. per il procedimento 67/200*
- *Rinnovo risultanze ipotecarie*
- *Aggiornamento del quadro catastale e urbanistico delineato alla luce delle nuove disposizioni introdotte dal Decreto Salva Casa e soprattutto dalla Legge Regionale Veneto n 51/2019 per il recupero dei sottotetti*
- *Aggiornamento valore di stima in funzione della estensione del procedimento anche alla nuda di proprietà, alla variazione della quota di valore ascrivibile a usufrutto e nuda proprietà in funzione della diversa età dell'usufruttuaria e del tasso di interesse legale in corso ed in funzione inoltre della sensibile variazione dei prezzi del mercato immobiliare intervenuta dall'epoca della stima ad oggi.*

Per ogni altro aspetto si rinvia a quanto già indicato nella perizia già deposita per il procedimento 500/2018 con riferimento all'immobile al lotto B, posto che l'immobile è rimasto invariato con la precisazione che ove si indicava che la signora era estranea al procedimento esecutivo, ora si intende che la stessa è coinvolta come parte debitrice assieme alla signora .

1. Individuazione dei beni oggetto di esecuzione

(come desunto dagli Atti di pignoramento e Istanze di vendita dei due procedimenti riuniti)

LOTTO B

Diritto in esecuzione:	**Piena proprietà**
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati - Comune di Selvazzano Dentro PD
	Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 85 - A/2 - via Forno - cons. 5,5 vani - P: 3-4
	Fg. 13 - mapp. 2088 - sub. 47 - C/6 - via Forno - cons. 22 mq - P: 3-4
Intestatari:	- diritto di usufrutto 1/1 intestato a
	- diritto di nuda proprietà per 1/1 intestato a
Ubicazione:	Selvazzano Dentro PD, frazione 'Tencarola', via Forno n. 26/b;
Qualità dei beni:	Appartamento duplex con garage il tutto in complesso condominiale;

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

2. Documentazione ex art. 567 c.p.c.

Fatto salvo quanto già indicato per il procedimento 500/2018, si aggiunge che il creditore per il procedimento 67/2020 ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione notarile del Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, del 19 03 2019 relativa ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento per detto procedimento, ovverossia fino al 07.03.2020.

Detta certificazione rileva l'assenza di accettazione eredità nei passaggi di proprietà del terreno su cui è stato eretto il fabbricato ed esaminati.

La certificazione per il procedimento 67/2020 non menziona il pignoramento preesistente a gravante sull'immobile a carico della signora e trascritto ai nn 23601/37264 in data 29.09.2018 correlato al procedimento 500/2018 alla quale viene riunito il 67/2020.

3. Rinnovo risultanze ipotecarie

Lo scrivente ha provveduto al rinnovo della verifica di iscrizioni e trascrizioni sul bene oggetto di esecuzione e non ha rilevato variazioni nei gravami rispetto a quanto già riportato in perizia per il procedimento 500/2018, fatta salva la trascrizione del nuovo pignoramento trascritto ai nn. 7475/4897 in data 28.02.2020 a carico sia della signora sia della signora correlato al procedimento riunito 67/2020 e già agli atti.

4. Titolo di provenienza, Diritti di comproprietà, altri diritti reali con soggetti estranei, regime patrimoniale tra coniugi

Come già indicato nella perizia depositata, a seguito di Atto di compravendita, redatto dal notaio STEFANO ZANELLATO, in data 18.12.2006, rep. n. 27456 racc. n. 11948, registrato ad Padova 2 il 20.12.2006 al n. 18687 serie 1T e trascritto il 21.12.2006 ai n.n. 68045/37414, la Signora , hanno acquistato rispettivamente l'usufrutto generale vitalizio e la nuda proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione al LOTTO B.

Nell'atto di acquisto degli immobili la Signora dichiarava di essere sposata in regime di separazione dei beni , si aggiunge che sempre in detto atto la signora dichiarava di essere in stato civile libero.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

5. Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento

Si aggiorna quanto indicato nella perizia a marzo 2019 in relazione al Lotto B sito a Selvazzano Dentro alla luce delle innovazioni normative introdotte dalla successiva Legge Regionale Veneta per il recupero dei sottotetti LR 51/2019 che rende pienamente attuabile la sanatoria dello stato attuale con recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, fatte salve le considerazioni di cui al successivo **punto6 - Aggiornamento in relazione alle possibilità di legittimazione delle difformità urbanistiche** nel quale verrà

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

aggiornato l'approfondimento della conformità dell'immobile sotto il profilo urbanistico in base alla normativa attualmente vigente.

Era già stato rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto (part. 2088 sub. 85) è fedele agli elaborati dell'ultimo provvedimento edilizio, tuttavia differisce dallo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in quanto al piano principale dell'abitazione, ove dovevano essere previsti un soggiorno con angolo cottura ed una camera, quest'ultima in realtà è stata eliminata rimuovendo le tramezze e creando un unico ampio vano di soggiorno con angolo cottura e al piano sottotetto, ove era previsto un unico vano a soffitta non abitabile, sono presenti di fatto due camere ed un bagno.

Tale situazione configura indubbiamente una non conformità nell'accatastamento che necessita di aggiornamento in quanto rilevante ai fini della classificazione, del calcolo dei vani ed infine della rendita, pur ricordando che l'attuale configurazione dell'immobile è abusiva ed è da prevedere o la richiesta di sanatoria o il ripristino dello stato dei luoghi legittimato, in tal caso ristabilendo di conseguenza la congruenza tra lo stato dei luoghi e l'attuale accatastamento.

6. Aggiornamento in relazione alle possibilità di legittimazione delle difformità urbanistiche

Nella perizia già depositata era stata rilevata nell'appartamento la presenza di significative difformità rispetto allo stato legittimato dai titoli edilizi reperiti.

Nella fattispecie lo stato legittimo prevedeva che l'abitazione fosse sviluppata tutta al piano inferiore con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno con disimpegno mentre al piano sottotetto era previsto un unico locale mansardato ad altezza media di 2.35 m e altezza minima 1,2 m; in realtà il piano inferiore è stato modificato eliminando la camera letto e creando un unico locale di soggiorno con angolo cottura e bagno senza antibagno e il piano sottotetto è stato adibito a zona notte suddividendo lo spazio con tramezzature e ricavando due camere da letto e un bagno.

Alla luce delle innovazioni normative subentrate successivamente al deposito della perizia (nuova Legge Regionale Vento n 51 del 2019 per il recupero dei sottotetti e Decreto Salva Casa), si ritiene che tale situazione, valutata all'epoca insanabile, possa oggi essere in line di massima sanata, recuperando il sottotetto a fini abitativi senza limitazioni di volume e con altezze minime inferiori facilmente dimostrabili.

Ad oggi pertanto non si esclude la possibilità di conversione ai fini abitativi del sottotetto attualmente non abitabile, si ritiene tuttavia che la valutazione di tale opzione esuli dalla presente trattazione in quanto comporta una progettazione specifica e articolata, con la verifica dell'esistenza dei requisiti di legge in termini areo illuminanti, di altezza, di requisiti energetici, di barriere architettoniche, nonché con la creazione di un antibagno al piano inferiore e con gli adeguamenti edili ed impiantistici necessari, il tutto dando corso al previsto iter autorizzativo con i correlati costi tecnici e amministrativi. Pertanto al fine del conseguimento della conformità urbanistica, alla luce di quando sopra precisato, si ritiene che l'approccio più economico e facilmente attuabile possa restare in ogni caso la demolizione spontanea delle dotazioni impiantistiche del bagno, la creazione di un antibagno al piano inferiore

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

anche solo creando una parete divisoria tra la zona di ingresso con il lavandino e la restante zona con wc e la successiva sanatoria della nuova distribuzione delle tramezze: demolizione al piano inferiore e nuova realizzazione al piano sottotetto con delimitazione di locali ripostiglio, come già esposto in perizia di stima, confermando la quantificazione economica all'epoca espressa, pari a € 6.000.

Rimane comunque la possibilità di ottenere benefici maggiori usufruendo della normativa per il recupero dei sottotetti avvalendosi di un tecnico che valuti gli interventi correttivi necessari, ne garantisca l'esecuzione e istruisca correttamente la pratica di sanatoria con corresponsione delle dovute sanzioni correlate agli oneri di costruzione o all'aumento di valore venale stabilito dall'Agenzia delle Entrate come previsto da TU per l'edilizia DPR 380/201 alla luce delle modifiche introdotte dal Decreto Salva casa.

7. Aggiornamento del valore di stima degli immobili

Si provvede all'aggiornamento del valore di stima degli immobili, per tenere conto della dei seguenti elementi:

- i procedimenti riuniti colpiscono ora i beni per la piena proprietà e non più solo il diritto di usufrutto;
- il valore di stima, risalente a sei anni fa, viene aggiornato in base alle attuali quotazioni di mercato, che da allora hanno registrato una variazione in aumento dei valori di mercato per beni comparabili, con riferimento al valore unitario €/mq, corrispondente a circa 20% in aumento;
- la quota di competenza del diritto di usufrutto e del diritto di nuda proprietà è variata in base al saggio di interesse legale in vigore nell'anno in corso 2025 e all'età attuale dell'usufruttuaria e al relativo coefficiente ISTAT per il calcolo del valore dell'usufrutto per l'anno 2025 .

<u>Determinazione Valore di stima per la piena proprietà</u>

Si è proceduto all'aggiornamento della ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia appartamenti in contesti condominiali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti di fattura contemporanea, 'duplex', con ampio sottotetto recuperabile ai fini residenziali, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile, in contesti di pregio.

Essendo trascorsi sei anni dalla valutazione di stima già redatta dal sottoscritto, si è potuta registrare una variazione dei valori di mercato per beni comparabili, con riferimento al valore unitario €/mq, corrispondente a circa 20% in aumento.

Infatti, in base ai medesimi criteri utilizzati nella perizia già depositata, ad oggi è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, compresa tra 1.500 e 1.800 €/mq commerciale.

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01

Ist. n. 44 dep. 14/04/2025

Assumendo quindi come più probabile **valore medio unitario di mercato attuale** un importo **pari a 1.600,00 euro/mq di superficie commerciale, si ricava:**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
111	€ 1.600,00	€ 177.600,00 *

Detraendo i costi di ripristino urbanistico precedentemente stimati in € 6.000,00 e considerando infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita; quantificato forfettariamente in un abbattimento del 15%, si indica un valore complessivo di alienabilità per il diritto di piena proprietà dei beni pari, arrotondato, a:

€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

alla data del 13 aprile 2025

Calcolo del Valore di usufrutto vitalizio e di nuda proprietà

Il valore del diritto di usufrutto vitalizio sarà stimato analizzando l'età dell'usufruttario ed utilizzando il criterio del "più probabile valore di capitalizzazione", ovvero il valore dell'usufrutto è calcolato sulla base dell'interesse legale in corso per l'anno 2025 moltiplicato il coefficiente su base ISTAT in relazione all'età della persona che trattiene l'usufrutto.

Tasso interesse legale vigente dal 01.01.2025 per il calcolo dell'usufrutto:	2,5%
Età attuale del soggetto che gode del diritto di usufrutto:	62 anni
Coefficiente su base ISTAT in relazione all'età dell'usufruttuario:	22
quota usufrutto vitalizio 2,5% x 22 =	55%
quota nuda proprietà 100% - 55% =	45%
valore usufrutto	**€ 80.000,00**
Valore della nuda proprietà:	**€ 65.000,00**

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatole nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 14 aprile 2025

arch. Andrea Dondi Pinton

Firmato Da: DONDI PINTON ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 35ef01