

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 246/2025

(G.E. dott.ssa Rossi – prossima udienza 05.05.2026)

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Custode: Avv. MARTA FERRARI

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
2.1.- Trascrizioni	5
2.2.- Iscrizioni.....	6
2.3.- Titolo di provenienza	6
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale.....	6
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	6
3.- DESCRIZIONE	7
3.1.- Edificio in generale	7
3.2.- Appartamento sub .8	7
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	8
4.1.- Disposizioni urbanistiche	8
4.2.- Provvedimenti di assenso	8
4.3.- Difformità riscontrate	9
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE	9
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	9
5.2.- Stato attuale di occupazione	9
6.- VALUTAZIONE	9
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale	9
6.1.- Criteri seguiti nella stima	10
6.2.- Stima	10
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE.....	12
8.- ALLEGATI.....	12



0.- PREMESSE

0.1.- Incarico e quesito

In data 03.12.2025 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, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 30.01.2026, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

Pignoramento notificato il 18.09.2025 per un credito di € [REDACTED] oltre a interessi e spese a favore della [REDACTED] sui seguenti beni: Comune di Camposampiero, Catasto Fabbricati, Foglio 16, Mapp. 237, Sub 8, Via Ponziani, Piano T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 3, R.C. € 247,90.-

Istanza di vendita depositata il 03.10.2025 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**1.1.- Catasto Terreni**

Comune di Camposampiero partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
16	237	E.U.		114		

1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Camposampiero partita intestata a: [REDACTED]

Foglio 16 Mappale 237 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
8	Via Ponzian	T-1 -2	A/3	2	3V.	49 mq, 47 tot escluse aree scoperte	247,90

N.B. si precisa che l'indicazione della via che si trova in catasto è inesatta: in realtà il nome della via è 'Ponziani' e non 'Ponzian'

1.3.- Confini

Confini abitazione	a Nord	altra unità imm.
	ad Est	Scale condominiali
	a Sud	Spazio sul mappale 463 (via Ponziani)
	a Ovest	Mappale 462
Confini del lotto (mapp. 237 C.T.)	a Nord	Mapp. 463 (ora marciapiede di via Cosma)
	ad Est	Mapp. 463
	a Sud	Mapp. 462
	a Ovest	Mapp. 462 (ora marciapiede annesso alla rotonda)

**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 12.03.2026)**

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia al 14.11.2025 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame appartenevano a [REDACTED] che li aveva ottenuti, dal sig. [REDACTED], in data 30.05.2000 not. [REDACTED] di Camposampiero rep. n. [REDACTED], trascritto il 01.06.2000 al n. [REDACTED] di formalità.-

2.1.2.- In data 14.06.2007 mediante atto di **compravendita** n° [REDACTED] rep. not. [REDACTED] trascritto il 20.06.2007 a n° [REDACTED] di formalità, i beni passarono all'esecutata [REDACTED].-



2.1.3 - Infine, in data 11.11.2025 al n. [REDACTED] 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 13.03.2026 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Iscrizioni

A carico della dante causa [REDACTED] non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico dell'esecutata vi è la seguente iscrizione:

2.2.1.- In data 20.06.2007 al n. [REDACTED], in seguito a **mutuo** per € [REDACTED] in data 14.06.2007 n° [REDACTED] rep. not. [REDACTED] fu iscritta **ipoteca** per € [REDACTED] a favore della [REDACTED] e a carico di [REDACTED].-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 13.03.2026 (in Allegato 3) 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 2.1.2., trascritto a Padova il 20.06.2007 ai nn [REDACTED]

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

Il condominio, di sole quattro unità immobiliari (tre appartamenti e un negozio) non dispone di amministratore di Condominio.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dal certificato in Allegato 7 risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio a [REDACTED] in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED], da cui si è separata consensualmente in data [REDACTED].

Si osserva comunque che l'acquisto del bene è avvenuto nel 2007, e quindi due anni prima che l'esecutata contraesse matrimonio.



3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Camposampiero (Pd) in via Ponziani 2, in posizione semiperiferica a 1,5 Km circa dalla sede municipale.

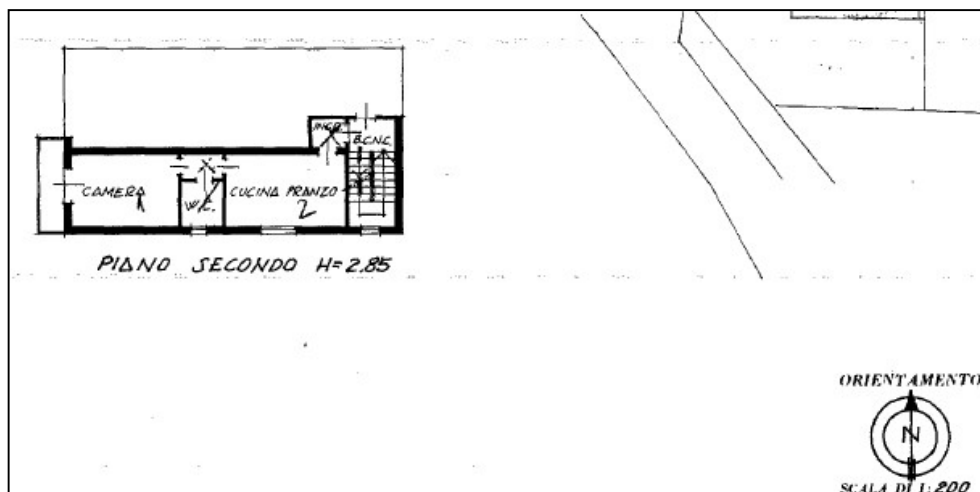
3.1.2.- Caratteristiche principali

L'edificio, restaurato nel 1987, risulta però nella parte originaria anteriore al 1967 e quindi non rispetta le condizioni di isolamento richieste dal (la L. 373/76; le sue condizioni generali di conservazione sono discrete.

Consta al piano terra di un negozio e di 3 appartamenti fra il primo ed il secondo piano, con ingresso al pianterreno. Struttura in muratura, solai in laterocemento, rivestimento esterno quarzoplastico ("graffiato"), copertura a terrazza, gronde e pluviali in lamiera zincata. Ingresso condominiale con pavimento in gomma antiscivolo a bolle, pareti intonacate e tinteggiate, portone in acciaio e vetro martellato; scala condominiale in c.a. con ringhiera in acciaio e corrimano in legno.

3.2.- Appartamento sub .8

3.2.1.- Ubicazione



L'appartamento in esame si trova al secondo piano sulla sinistra guardando l'ingresso, e occupa la parte Sud di quel piano.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, una camera e un bagno per una superficie commerciale lorda complessiva di **47 mq** circa e un'altezza di 2,85 m.

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano con cronotermostato SIME, con caldaia "Sauter EC 2000" a condensazione con il coperchio rimosso; distribuzione monotubo in Rame, corpi scaldanti in acciaio a lamelle; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia. Non è stato possibile verificare il funzionamento della caldaia, che risulta inattiva da parecchio tempo.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: discreti ma il loro funzionamento è da verificare

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento della camera da letto è in *lamarquet* di rovere. Il pavimento del bagno è in ceramiche 20x20 così come il rivestimento delle pareti, a tutta altezza. Nella cucina è rivestita la parete degli apparecchi.

Gli apparecchi del bagno sono in vetrochina di tipo economico, con rubinetteria monoforo a dischi ceramici. Sono presenti lavabo, bidet, w.c. e doccia; il bidet tuttavia risulta danneggiato e quindi è da sostituire.

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

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: mediocri, bidet da sostituire

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 8, negli strumenti urbanistici del Comune di Camposampiero (PD) gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

Le aree censite in questo comune, alla data del 16/02/2026, sono così destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale e così classificate nel Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) 2021/2027:

Zona Destinazione Urbanistica Classe di pericolosità Classe di rischio

Foglio 16 mapp. 237

C1-51 Residenziale P1 (pericolosità moderata)

4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Camposampiero:



1. Concessione Edilizia n°112/86 del 16.07.1986 per il restauro di un edificio esistente (in allegato 9 con elaborati grafici)
2. Concessione edilizia in variante del 03.06.1987 per piccole variazioni interne e prospettiche (in allegato 10 con elaborati grafici)
3. Abitabilità n. 112/86 rilasciata l'11.07.1987 (in allegato 11)

Poiché l'assenso al restauro è stato dato nel 1986 e non risultano provvedimenti di assenso anteriori, è da ritenersi che l'edificio originario sia anteriore al 1967-

4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto al penultimo provvedimento fornitoci dal Comune di Camposampiero (la tavola comparativa della variante del 1987) in sede di sopralluogo l'appartamento risulta regolare dal punto di vista amministrativo ma la sua terrazza risulta in comune con quella vicino. Essa attualmente invece risulta invece più piccola e divisa da quella adiacente, come era del resto nel progetto originario e nella planimetria catastale.

Si tratta quindi probabilmente di un errore grafico, ma a parere del Tecnico comunale la sanatoria è ugualmente necessaria. Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di regolarizzazione complessivo corrispondente a circa € **2.000,00** che comprendono sanzione minima e spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato). Per quel che riguarda l'aggiornamento catastale esso non è necessario in quanto già corrispondente allo stato attuale come già detto.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

L'appartamento è arredato ma appare in condizioni d'abbandono da molto tempo, come risulta anche dal servizio fotografico.

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 13.03.2026 ha inviato la email di richiesta alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 13.03.2026 Astalegale ha risposto con la email che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2. (vedi allegato 12) -

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

- *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 primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) in Comune di Camposampiero zona "Circonvallazione-Ospedale" i valori immobiliari unitari erano i seguenti :

- abitazioni civili in condizioni normali: **da €/mq 900,00 a €/mq 1.250,00**
- abitazioni di tipo economico in condizioni normali **da: €/mq 700,00 a €/mq 950,00**

Considerate le caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato (da una parte dimensioni simili quelle di un miniappartamento, che possono attrarre piccoli investitori e posizione in un quartiere residenziale, vicino all'ospedale e in un contesto di poche unità; dall'altra assenza di garage e di scoperto comune, età dell'ultimo restauro che risale al 1987 e necessità di sistemare il bagno e verificare il buon funzionamento degli impianti)

Si assegna il seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto:

- **€/mq 900,00** per la parte abitativa (**mq 47**)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-10%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma occorre verificare il buon funzionamento degli impianti);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3.
- 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**: 0% (l'immobile è libero)
- 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.	47	900,00	42.300,00	
	Totale valore stimato per gli immobili €				42.300,00
b	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
c	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-2.000,00
d	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 10% sul valore così ridotto: €				-4.030,00
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				36.270,00

arrotondabili a **€ 36.250,00** che rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del bene.



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 restaurato nel 1986 ma l'edificio originale è anteriore all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76
3. **Tetto ventilato:** non presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia a condensazione, distribuzione monotubo in rame dei corpi scaldanti in acciaio a lamelle e cronotermostato
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** (descrizione)
8. **Impianto fotovoltaico:** non presente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe G** ; 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 13.03.2026;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile
6. Foto satellitare;
7. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio della sig.ra [REDACTED];
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Concessione edilizia n.86/112 del 16.07.1986;
10. Concessione edilizia in variante alla n.86/112 del 03.06.1987;
11. Abitabilità n. 86/112 dell'11.07.1987;
12. Dati forniti da Astalegale;
13. Valori OMI per la zona;
14. n° 8 fotografie.

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

Padova 31.03.2026

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

