

arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.1/11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.134/2024

G.E. Dott.. ssa Paola Rossi

Custode Avv. Michele Luca

Promossa da

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
AGGIORNAMENTO CON UNIFICAZIONE LOTTIASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà' e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 4
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 7
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 12
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 12
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 12
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 12
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 12
13. A.P.E.	p. 12
14. Conclusioni	p. 13

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Licenze edilizie.

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Piro n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 04/06/2024 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di un' abitazione con laboratorio sita a Mestrino, via De Amicis n. 1.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

L' immobile pignorato è costituito da un' abitazione con laboratorio sito nel Comune di Mestrino (PD), via De Amicis n° 1.

Il paese è situato nella parte Ovest della provincia di Padova, lungo la strada regionale 11 che porta a Vicenza. La zona dove si trova lo stabile è inserita in un contesto residenziale, servito da tutti i servizi, comprese scuole ed è ben servito dai mezzi pubblici e da arterie stradali.

L' edificio è di tipo indipendente, su tre livelli, circondato da un giardino piantumato e con la possibilità di essere diviso in due unità, una a destinazione residenziale ed una in laboratorio convertibile in residenza.

Indirizzo Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288





3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.





Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatario:

-

Catasto Fabbricati:

- Comune di Mestrino (PD), foglio 18, part. 505 sub. 2, cat. A/7, classe 1, consistenza 9,5vani, sup. 232 mq, totali mq 221, rendita € 1.177,52, via E. De Amicis, piano T-1S.

- Comune di Mestrino (PD), foglio 18, part. 505 sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, sup. totali 42 mq, rndita € 80,46 via E. De Amicis, piano T.

- Comune di Mestrino (PD), foglio 18, part. 505 sub. 4, cat. C/3, classe 2, consistenza 127 mq, sup. totale mq 106, rendita € 334,51, via E. De Amicis, piano T-1-1S.

Catasto Terreni:

Comune di Mestrino (PD), foglio 18, part. 505, Ente Urbano, superficie mq 3344.

Dati Catastali Atto di Pignoramento

I dati presenti nell' atto di pignoramento i dati riportati coincidono con quelli del pignoramento e con quelli aggiornati.

Gli immobili sono univocamente identificati.

Dati Catastali Istanza di Vendita

Nell' istanza di vendita i dati riportati coincidono con quelli del pignoramento e con quelli aggiornati.

Gli immobili sono univocamente identificati.

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità :

- al piano interrato l' accesso al deposito avviene attraverso una porta posizionata diversamente a quanto accatastato;
- al piano terra l' accesso Sud al laboratorio avviene attraverso l' apertura a Ovest anziché ad Est come segnato in planimetria;

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- il bagno all' interrato è un unico ambiente in corso di costruzione e l' accesso avviene lungo la medesima parete di arrivo dell' adiacente scala;
- al piano ammezzato tra p.t. e interrato i locali di servizio hanno destinazione diversa da quanto citato in pianta: ad Est si trova la lavanderia ed a Ovest il wc;
- al piano terra la porzione di parete che divide ingresso da soggiorno non esiste;
- al piano primo, in adiacenza alla mansarda, è stato aperto un varco di accesso al sottotetto non abitato, di non vi è traccia nella planimetria catastale, né tantomeno negli elaborati grafici depositati in Comune.

Per allineare stato di fatto con accatastamento è necessaria una pratica di variazione planimetrica il cui costo è stimabile in € 1.200,00.

Conclusioni:

Per quanto sopra denunciato **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza.

Atto di compravendita del 02/07/1996 rep. 11956/1719 a firma del Notaio Angiola Giordani, trascritto a Padova il 16/07/1996 ai R.G. 16287 e R.P. 11679, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

L' immobile è stato ceduto con le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- atto d' obbligo unilaterale a favore del Comune di Mestrino del 30/03/1983 n. 8226 Rep. Notaio Giorgio Fassanelli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 15/04/1983 ai nn. 7037 R.G. e 5706 R.P., in relazione al quale in Comune di Mestrino dichiara con delibera G.C. del 27/06/1996 n. 189, dichiarata immediata eseguibilità, ha autorizzato lo svincolo previo pagamento di £ 8.334.900 quale contributo sul costo di costruzione.

Il prezzo d' acquisto è concordato in £ 380.000.000 dei quali £ 315.000.000 è attribuita alla civile abitazione con garage, mentre £ 65.000.000 al laboratorio.

La costruzione del fabbricato è avvenuto grazie alle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 8/83 del 29/04/1983 e variante in corso d' opera n. 77/85 del 13/06/1985 (parte abitativa), abitabilità del 08/07/1985 n. 77/85;
- Abitabilità del 21/03/1985 n. 8/83 (parte a laboratorio).

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Dall' analisi dell' inquadramento urbanistico si evidenzia che l' area occupata dal fabbricato appartiene alla Zona Territoriale Omogenea C1 "residenziale di completamento" del Piano

Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

degli Interventi di cui all' art. 8 delle Norme Tecniche operative.
L' intervento si ritiene compatibile con le previsioni urbanistiche di zona.

Conclusioni

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Il fabbricato è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- C.E. n. 8/83 del 29/04/1983, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio.
- C.E. n. 77/85 del 13/06/1985 per variante in corso d' opera alla C.E. 8/83 del 29/04/1983;
- Abitabilità per la parte abitativa del 08/07/1985 n. 77/85, intestata a [REDACTED]
- Abitabilità del 21/03/1985 n. 8/83 (parte a laboratorio).

Dal confronto tra stato di fatto e stato concessionato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano interrato l' accesso al deposito avviene attraverso una porta posizionata diversamente a quanto licenziato;
- al piano terra l' accesso Sud al laboratorio avviene attraverso l' apertura a Ovest anziché ad Est come segnato in planimetria;
- il bagno all' interrato è un unico ambiente in corso di costruzione e l' accesso avviene lungo la medesima parete di arrivo dell' adiacente scala;
- al piano ammezzato tra p.t. e interrato i locali di servizio hanno destinazione diversa da quanto citato in pianta: ad Est si trova la lavanderia ed a Ovest il wc;
- al piano terra la porzione di parete che divide ingresso da soggiorno non esiste;
- al piano primo, in adiacenza alla mansarda, è stato aperto un varco di accesso al sottotetto non abitato, di cui non vi è traccia negli elaborati grafici depositati in Comune.

Per allineare le modifiche interne tra stato di fatto e stato licenziato è necessaria una pratica di SCIA in sanatoria, il cui costo è stimabile in € 750,00 per il tecnico incaricato ed € 1.000,00 per la sanzione amministrativa.

Per quanto concerne la mancata dichiarazione del sottotetto non abitabile adiacente alla mansarda, la sanzione amministrativa è molto più pesante e si calcola con il doppio del valore venale della superficie abusiva sommato agli oneri di urbanizzazione.

Il valore venale della parte abusiva viene calcolato su una superficie accessoria di 58,20 pari al 60% rispetto di quella reale (97 mq) e su un valore unitario di costo di costruzione pari a €/mq 171,37. Il costo di costruzione , pari al valore venale, è di € 9.973,00, mentre la sanzione amministrativa è calcolata nel doppio di tale valore, quindi € 19.947,00.

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati in maniera tabellare, così come riportato sotto, ed ammontano ad € 523,62.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

TABELLA 2 Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 2 D.M. 10 maggio 1977)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi ed accessori	
	(7)	(8)
a) Capriole, soffitti, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza		97,00
b) Logge e balconi		
c) Androni di ingresso e porticati liberi		
d) Autorimesse singole collettive		
e) Unità immobiliari non abitative		97,00

TABELLA 3 Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto	Ipotesi che ricorre	% Incremento
So/Su*100= 0,00		
<=50	X	0
>50 -<=75		10
>75 -<=100		20
>100		30

SUPERFICIE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Su (Art. 3)	Sup. utile abitabile	0,00
2	So (Art. 2)	Sup. netta non pp.	97,00
3	50% So	Sup. mq. assoluta	58,20
4=1+3	So (Art. 2)	Sup. complessive	58,20

TABELLA 4 Incremento per particolari caratteristiche (art. 7 D.M. 10 maggio 1977)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
0	X	0
1	-	10
2	-	20
3	-	30
4	-	40
5	-	50

SUPERFICIE ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	So (Art. 9)	Sup. netta non pp.	
2	5a (Art. 9)	Sup. accessori	
3	50% Sa	Sup. mq. assoluta	0,00
4=1+3	5a (Art. 2)	Sup. complessive	0,00

Totale incrementi	Classe edificio		Maggiorazione % (M)
1+2+3=	0		
5<=10	X	I	0
5<=10	-	II	5
10<=15	-	III	10
15<=20	-	IV	15
20<=25	-	V	20
25<=30	-	VI	25
30<=35	-	VII	30
35<=40	-	VIII	35
40<=45	-	IX	40
45<=50	-	X	45
>50	-	XI	50
M	0	I	4,60

TOTALE INCREMENTI

CLASSE EDIFICIO

% MAGGIORAZIONE

M -	Maggiorazione del costo massimo a mq dell'edificio agevolata	%	0
A -	Costo massimo a mq dell'edificio agevolata (D.M. 20.05.1990) $\text{ppc} \cdot \text{ppc} \cdot \text{ppc}$	€	171,87
B -	Costo a mq di costruzione maggiorato $(\text{gr} \cdot (1 + \text{M} \cdot 100))$	€	171,87
C -	Costo di costruzione dell'edificio $(\text{Sc} + \text{St} \cdot \text{B})$	€	8.875,75

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA RELATIVA ALLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 6 legge 28.01.1977, n. 10	Classi di edifici definite dall'art. 8 del D.M. 10.05.1977	Fino a 10.000 ab.
A - Caratteristiche delle costruzioni	Classe I	4,50
	Classe II	4,60
	Classe III	4,70
	Classe IV	4,80
	Classe V	4,90
	Classe VI	5,00
	Classe VII	5,10
	Classe VIII	5,20
	Classe IX	5,30
	Classe X	5,40
	Classe XI	5,50
B - Tipologia	Casa unifamiliari (isolate o a schiera)	0,00
	Edifici fino a 4 piani	0,10
	Edifici con più di 4 piani	0,20
	Edifici a torre	0,50
C - Destinazione D.M. 02.04.1968	Casa isolate con sup. utile pp. Di 160 mq.	1,00
	Zona A (A)	1,00
	Zona B (B)	0,50
	Zona C di espansione Altre zone	0,75 1,75

QUADRO DI CORRISPONDENZA DELL'EDIFICIO

Ubicazione in comuni con popolazioni sino a 10.000 abitanti			
A -	Caratteristiche	Classe	%
B -	Tipologia	Casa unifamiliari (isolate o a schiera)	0,00
C -	Destinazione	Zona	0,1
Totale alla quota (Q)=A+B+C			5,25

CALCOLO DEL CONTRIBUTO (0%) 5,25 x (C) € 8.875,75 € 523,62

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Zona territoriale omogenea C			
1 -	CONTRIBUTO DOVUTO	mq	x € mq. 5,25
2 -	CONTRIBUTO DOVUTO	mq	0,00
Totale €			523,62

Indirizzo Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288



Conclusioni

Per quanto sopra descritto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA**; per allineare stato di fatto e concessionato è necessaria una pratica edilizia in sanatoria il cui costo complessivo comprese le sanzioni amministrative è stimabile in € 22.220,00.





7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La **superficie commerciale** è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.





La **superficie commerciale** è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I **coefficienti di omogeneizzazione** utilizzati sono i seguenti:

- 1) **calcolo della superficie commerciale dei balconi**: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli **non sporgenti** dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) **calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande**: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



- scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
 - 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
 - 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
 - 8) Ocalcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Descrizione degli immobili

L' immobile pignorato è costituito da un' abitazione con laboratorio sito nel Comune di Mestrino (PD), via De Amicis n° 1.

Il paese è situato nella parte Ovest della provincia di Padova, lungo la strada regionale 11 che porta a Vicenza. La zona dove si trova lo stabile è inserita in un contesto residenziale, servito da tutti i servizi, comprese scuole ed è ben servito dai mezzi pubblici e da arterie stradali.

L' edificio è di tipo indipendente, su tre livelli, circondato da un giardino piantumato e con la possibilità di essere diviso in due unità, una residenziale ed una a laboratorio convertibile in residenza.

Confini

Il mappale 505 confina a Nord con via De Amicis, a Est con il mappale 325, a Sud con i mapp. 1125 e 884 a Ovest con il mapp. 1401.

Distribuzione interna dei locali

L' edificio si articola a piani sfalsati in tre livelli ed è suddiviso in parte abitativa e parte a laboratorio. L' abitazione all' interrato ospita una taverna, al piano terra un garage, l' ingresso, il soggiorno, la cucina separata, un wc ed una lavanderia, al primo piano vi sono 3 camere, due bagni ed al mezzanino una mansarda ed un sottotetto non praticabile.

La parte a laboratorio all' interrato ha un deposito, al piano terra un open space con bagno.

Finiture

- Pavimenti: mattonelle in ceramica al piano terra e all' interrato e parquet di legno nelle camere;
- serramenti: in legno con vetro camera e scuri in legno verniciato.
- porte interne: tamburate in legno, con specchiatura cieca.

Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

arch. Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.9/13

*Impianti*

- L' impianto di riscaldamento originale è autonomo alimentato da caldaia a gas (sostituita nel 2013) ubicata al piano interrato e termosifoni, che sono stati levati tranne nei bagni (presenza di scaldasalviette) e sostituiti da un termocamino installato in soggiorno che scalda ambo i piani.
- L' impianto elettrico risale agli anni '90.
- L' impianto di climatizzazione è presente con uno split in cucina al p.t., uno split nella camera matrimoniale ed uno in mansarda.

Stato di conservazione

L' immobile si presenta in discrete condizioni generali, a parte la presenza di muffa nel bagno dell' interrato.

*Destinazione urbanistica*

Z.T.O. C1 residenziale di completamento.

Giudizio sintetico

L' immobile, risalente agli anni '90 si presenta in discrete condizioni generali; i serramenti sembrano ancora sani, così come il tetto. Solo all' interrato, durante fenomeni piovosi di forte entità, si sono manifestati allagamenti provenienti alle bocche di lupo. Nel complesso è un fabbricato dalle ampie superfici e con un esterno ben curato.

Calcolo della superficie degli immobili**- Abitazione**

piano interrato (taverna, wc e lavanderia	mq 76,62 x 0,40 = mq 30,57
garage	mq 44,00 x 0,50 = mq 22,00
piano terra e 1°	mq 135,00 x 1,00 = mq 135,00
portico e terrazze	mq 42,25 x 0,25 = mq 10,56
quota di ½ area esterna	mq 487,00 x 0,10 = <u>mq 48,70</u>
	= mq 247,00

- Laboratorio

interrato	mq 53,18 x 0,40 = mq 21,27
piano terra	mq 96,28 x 1,00 = mq 96,28
loggia e portico	mq 34,16 x 0,25 = mq 8,54
quota di ½ area esterna	mq 487,00 x 0,10 = <u>mq 48,70</u>

tot sup. commerciale**mq 174,80**

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Mestrino (PD)** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.480,00 costruzioni civili ristrutturati

uso artigianale/commerciale €/mq 1.070,00

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25

Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

arch. Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.11/13

fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93

da 21 a 50 anni $\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$

8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie:	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: secondo e terzo con ascensore	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri/buone	0,85
- Caratteristiche tipologiche: villini	1,10
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 39 anni	0,75
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,70

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

-Abitazione

€/MQ 1.480,00 X 0,70= €/MQ 1.036,00

€/mq 1.036,00 x 247 = **€ 255.892,00**

-Laboratorio

€/MQ 1.070,00 X 0,70= €/MQ 749,00

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

arch. Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.12/13

ASTE
GIUDIZIARIE

€/MQ 749,00 X 174,80 = € 130.925,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Valore compendio immobiliare: € 386.817,00.

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

Al momento l' immobile è occupato dall' Esecutata e dai figli.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' immobile è stato suddiviso in due lotti aventi destinazioni diverse, ma la parte a laboratorio può essere convertita in residenziale, previa verifica delle caratteristiche igienico-sanitarie nella distribuzione degli ambienti e dei parametri urbanistici.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione contro del 24/04/2024 R.G 15122, R.P. 10778, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 10/04/2024, rep. 2080, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sugli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

L' immobile costituisce un' unità indipendente con un unico proprietario, quindi non necessita di un amministratore esterno.

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE14. CONCLUSIONI**Abitazione**

Valore

Spese tecniche

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE € 255.892,00
€ 21.945,00 (-)

Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.13/13



Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi
Valore di vendita



€ 38.384,00 (-)
€ 194.088,00

Laboratorio

Valore
Spese tecniche
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi
Valore di vendita



€ 130.925,00
€ 1.475,00 (-)
€ 19.639,00 (-)
€ 109.811,00



VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERI

€ 303.899,00

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1

€ 303.899,00



Teolo, 09/01/2025



Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

