



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 206/24

(prossima udienza 17.06.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 08.07.2024 rep. n. 3448 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 18.07.2024 ai
nn. 27814/19822.

INDICE

1. Incarico - Giuramento - Quesito pag. 3



2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	4
5.	Indagini svolte	pag.	5
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	6
6.1.	Dritto Venduto	pag.	6
6.2.	Ditta Intestata	pag.	6
6.3.	Ubicazione	pag.	7
6.4.	Qualità	pag.	7
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	7
6.6.	Confini	pag.	8
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	10
7.	Regolarità Edilizia	pag.	10
8.	Destinazione urbanistica dell'area.....	pag.	11
9.	Provenienza.....	pag.	12
10.	Formalità pregiudizievoli	pag.	13
11.	Oneri di natura condominiale.....	pag.	14
12.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	15
13.	Stima del lotto	pag.	15
14.	Elenco Allegati	pag.	21





1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 05.09.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 09.09.2024, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

..omissis.. *come sopra generalizzata, rappresentata, difesa e domiciliata al fine di recuperare il proprio credito*

CHIEDE

di sottoporre ad esecuzione forzata a norma degli art. 555 e ss. del c.p.c. i suindicati immobili, di proprietà del

e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al fg. 60, p.lla 95, sub. 7, Cat. A/2, P. 4, vani 6 (ex Sez D foglio 1 p.lla 671 sub 7) e al fg. 60, p.lla 95, sub.





11, Cat. C/6, mq 17 (ex Sez D foglio 1 p.lla 671 sub 11)" ..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di





sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);

2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Padova, località Ponte Brenta, in via Evangelista Groppo n. 14.

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano quarto, con annesso garage al piano terra, appartenenti al fabbricato denominato "Condominio La Goletta".

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;





- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo l'apposito CDU;
 - indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
 - acquisizione copia dell'atto di provenienza;
 - esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 10 stampe;
 - indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA





quota di diritto: $\frac{1}{2}$ di proprietà quale bene personale + $\frac{1}{4}$ di proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di diritto: $\frac{1}{4}$ di proprietà in regime di comunione dei beni.

6.3 UBICAZIONE

Comune di Padova, località Ponte di Brenta, via Evangelista Groppo n. 14/7.

6.4 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano quarto, con annesso garage al piano terra, appartenenti al fabbricato denominato "Condominio La Goletta".

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 60:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
95	7	via Evangelista Groppo n. 14	4	A/2	3	6 vani	99 m ²	€ 945,12
95	11	via Evangelista Groppo n. 14	T	C/6	5	17 m ²	20 m ²	€ 56,19

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2, e planimetrie catastali: all. nn. 3-4).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 60, mapp. 95, ente urbano, di are 06.80 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** dell'area coperta e scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.





6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. quarto:** Nord: affaccio su scoperto comune ed altra unità;
Est: vano scala ed altra unità; Sud: vano scala ed affaccio su scoperto comune; Ovest:
affaccio su scoperto comune;
- **del garage al p. terra:** Nord: altra unità e scoperto comune; Est e Sud: scoperto
comune; Ovest: altra unità.



6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto
allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano quarto, con annesso
garage al piano terra, appartenenti al fabbricato denominato "Condominio La
Goletta", ubicato in Comune di Padova, località Ponte di Brenta, al n. 14 di via
Evangelista Groppo, a breve distanza dalla principale via San Marco, formata dalla
confluenza delle due vie provenienti, rispettivamente da Venezia, oggi SS11 Padana
Superiore e da Mestre/Treviso, quest'ultima classificata come SS 515 Noalese.

L'edificio, posto al nord-est del centro locale, è inserito in un contesto urbano
consolidato ove trovano collocazione edifici a prevalente destinazione residenziale
risalenti allo stesso periodo.

Il fabbricato contenente il presente lotto, dalla conformazione geometrica regolare e
compatta, con andamento prioritario trasversale, innalzato su cinque piani fuori terra,
segue pedissequamente l'andamento del percorso viario, al quale è direttamente
collegato.

Nell'alzato è possibile cogliere un basamento di servizio, destinato ai garage, che
precede le sovrastanti unità abitative, riproposte su ciascun livello mediante lo stesso
modulo compositivo (foto nn. 1-2).





L'intervento edilizio, operato negli anni '60 dello scorso secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata nella parte ovest del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale ed ascensore posizionato centralmente, mentre il garage, è fruibile dall'apposito accesso carraio. Lo scoperto recintato è occupato dai camminamenti comuni e dall'area di sosta e parcheggio ed altrimenti dalle aiuole piantumate.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. quarto (altezza interna h. 280): ingresso, cucina (foto n. 3), soggiorno (foto n. 4), disimpegno, tre camere (foto da n. 5 a n. 7), un bagno (foto n. 8) ed un piccolo ripostiglio; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 126,50 circa, più un poggiolo sul fronte sud di mq. 3,50 circa;

garage al p. terra (altezza interna h. 220): il primo a partire da est, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, illuminato naturalmente, avente accesso carraio diretto sul lato sud dotato di portone basculante in metallo e (foto da nn. 10-11); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 18,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (ingresso, cucina, soggiorno, e bagno) parquet (camere);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera ed avvolgibili plastici;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:





impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, probabilmente risalenti al periodo di edificazione, dotato di citofono e quadro elettrico salvavita;
impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato; corpi scaldanti in ghisa;
impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dall'apposito boiler elettrico all'interno del bagno.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta attualmente libero.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico

Comunale si è potuto accertare:

- che per il fabbricato comprendente il presente lotto risulta rilasciata L.E. n. 455 prot. 14492/1963 del 19.10.1967 (cfr. all. n. 7) e seguente variante n. 135 prot. n. 8275 del del 30.05.1968 (cfr. all. n. 8), nonché rinnovo n. 135/68 prot. n. 8275/68 del 19.06.1969 (cfr. all. n. 9);
- che veniva poi rilasciata Autorizzazione per Abitabilità n. 359 prot. 36164 il 12.09.1972 (cfr. all. n. 10);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.





8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Padova è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)**; secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in (cfr. C.D.U.: all. n. 11):

“ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ”.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

Il Comune di Padova inoltre è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 04.09.2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), che non modifica l'assetto previsionale del vigente P.I., secondo il quale l'area in oggetto è interessata da

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020 ed è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

Infine, sulla base del **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)** approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per la descrizione urbanistica integrale.





9. PROVENIENZA

Al ventennio erano proprietari dei beni i sig. ri



entrambe la quota di diritto di $\frac{1}{4}$ di proprietà;



la quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di proprietà;



avendoli acquisiti con Testamento Olografo del 03.11.2003 n. 51970 a rogito notaio

Todeschini Premuda, per successione in morte del sig.

In seguito, i sig.ri



con Atto di Compravendita n. 566/356 di rep. del 29.07.2004 a rogito

notaio Giampiero Luca di Abano Terme, trascritto a Padova presso la Conservatoria

RR.II. il giorno 04.08.2004 ai nn. 37214/21883 (cfr. all. n. 12), cedevano i beni ai sig. ri



perla quota di diritto di $\frac{1}{4}$ ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei
beni;



Infine, il sig.

con Atto di Compravendita n.

29192/13369 di rep. del 25.07.2007 a rogito notaio Mario Caracciolo di Padova, ivi

trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 01.08.2007 ai nn. 43088/22466 (cfr.

all. n. 13), cedeva la propria quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di proprietà, quale bene personale, al
sig.





10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 16.03.2025: all. nn. 14-15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 27814 R.G. e 19822 R.P. del 18.07.2024

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 08.07.2022 rep. n. 3448

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 60:

mapp. 95, sub 7, Natura A/2;

mapp. 95, sub 11, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 37215 R.G. e 9358 R.P. del 04.08.2004 (cfr. all. n. 16)

a favore:

a carico:

terzo datore:





titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
29.07.2004 n. 1567/357 di rep. a rogito notaio Giampiero Luca di Abano
Terme, per la somma di € 150.000,00 e la durata di anni 30.

somma iscritta: complessivamente € 225.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Sez. Urbana D, Fg. 1:

mapp. 671, sub 7, Natura A/2;

mapp. 671, sub 11, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

nn. 23236 R.G. e 5320 R.P. del 29.05.2008

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
15.05.2008 n. 31284/14915 di rep. a rogito notaio Mario Caracciolo di
Padova, per la somma di € 140.000,00 e la durata di anni 30.

somma iscritta: complessivamente € 210.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 60:

mapp. 95, sub 7, Natura A/2;

mapp. 95, sub 11, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

11 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla
documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in





merito alle rate di spesa è creditore dei seguenti importi:

- periodo 01.10.2023 - 30.09.2024: € 843,98 (cfr. bilancio consuntivo: all. n. 17);
- periodo 01.10.2024 - 30.09.2025 € 2.370,89 (cfr. bilancio preventivo all. n. 18).

Le spese di gestione relative agli oneri condominiali ordinari del biennio 2023-2025 ammontano quindi ad € 3.224,87.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 2.000,00 circa.

12. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per





conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il “metodo comparativo” che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verranno poi detratti gli oneri di natura condominiale in essere, nonchè applicata una riduzione del valore *“per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto”*, così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 155, nel periodo fra il 01.01.2024 ed il 10.04.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 19). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e





riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

1. compravendita del 15.02.2024, notaio Carlo Martucci di Mogliano Veneto, repertorio 17.562 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 19;
2. compravendita del 22.03.2024, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 45570 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 19;
3. compravendita del 29.05.2024, notaio Roberto Agostini di Padova, repertorio 72.700 (cfr. all. n. 22) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 19;
4. compravendita del 31.10.2024, notaio Riccardo Speranza di Padova, repertorio 47176 (cfr. all. n. 23) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 19.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILI	1	2	3	4
notaio	C. Martucci	F. Sasso del Verme	R. Agostini	R. Speranza
repertorio	17562	72700	72700	47176
data atto	15.02.2024	22.03.2024	29.05.2024	31.10.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via E. Groppo n. 16	via San Marco n. 177	via E. Groppo n. 3	via E. Groppo n. 1
Foglio catastale	60	60	60	60
mappali	93	97	90	87
subalterni	4-13	4	1-7	3-8
cat. catastale	A/2+C/6	A/3	A/2+C/6	A/2+C/6



tipologia	appartamento p. quarto + garage p.terra	appartamento p. primo + cantina p.semint.	appartamento p. primo + garage p.terra	appartamento p. primo + garage p.terra
prezzo vendita	€ 120.000,00	€ 85.000,00	€ 118.000,00	€ 80.000,00
periodo di costruzione	L.E. 1968+Abitabilità 1971+ SCIA Sanatoria 2021	Ante '67	Ante '67	L.E. 1962+Abitabilità 1962
vetustà dalla costruzione (anni)	54	>55	>55	>55
classe energetica	G	F	G	E
superficie omogeneizzata (mq)	127,5	81	118,5	84
incidenza €/mq	€ 941,17	€ 1.049,38	€ 995,78	€ 952,38

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- tutte le unità comparate sono state realizzate nel medesimo periodo di costruzione e sono innalzate nel medesimo contesto geografico;
- il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 941,17/mq;
- il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.049,38/mq;
- il valore unitario medio dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 984,67/mq circa;
- i valori unitari riscontrati nel periodo comparato sono pressochè costanti, quindi il mercato immobiliare per l'ambito geografico di riferimento rivela un andamento stabile;

La superficie commerciale:





viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. quarto:	mq	94,50 x 1,00 =	mq	94,50
- poggiolo p. quarto:	mq	3,50 x 0,25 =	mq	0,87
- garage p. terra:	mq	21,00 x 0,50 =	mq	10,50
	sommano		mq	105,87

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni ai fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);
- che l'unità conserva le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti del periodo di costruzione, quindi necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione con la conseguente revisione impiantistica (minore appetibilità);

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

VALORE DELL'INTERO: € 110.000,00.

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).





Detraendo il costo da sostenere relativo agli oneri condominiali quantificati in € 3.224,87 si ottengono € 106.775,13.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (10% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 106.775,13 - 10% = € 96.097,61.

Arrotondabili ad € 95.000,00 (*)

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

Due Carrare, li 30.04.2025

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-





14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Estratto di mappa;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 7 L.E. n. 455 prot. 14492/1963 del 19.10.1967;
- Allegato n. 8 Variante n. 135 prot. n. 8275 del del 30.05.1968;
- Allegato n. 9 Rinnovo n. 135/68 prot. n. 8275/68 del 19.06.1969;
- Allegato n. 10 Autorizzazione per Abitabilità n. 359 prot. 36164 il 12.09.1972;
- Allegato n.11 C.D.U.
- Allegato n.12 Provenienza: Atto di Compravendita n. 566/356 di rep. del 29.07.2004;
- Allegato n.13 Provenienza: Atto di Compravendita n. 29192 di rep. del 25.07.2007;
- Allegato n.14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Nota nn. 37215 R.G. e 9358 R.P. del 04.08.2004;
- Allegato n.17 Oneri condominiali: Bilancio consuntivo 01.10.2023 – 30.09.2024;
- Allegato n.18 Oneri condominiali: Bilancio preventivo 01.10.2024 – 30.09.2025;
- Allegato n.19 Stralcio estratto di mappa con comparabili evidenziati;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 17.562 del 15.02.2024 notaio C. Martucci;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 45570 del 22.03.2024 notaio Sasso dal Verme;
- Allegato n.22 Comparabili: atto rep. n. 72.700 del 29.05.2024 notaio R. Agostini;
- Allegato n.23 Comparabili: atto rep. n. 47176 del 31.10.2024 notaio R. Speranza.

