

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

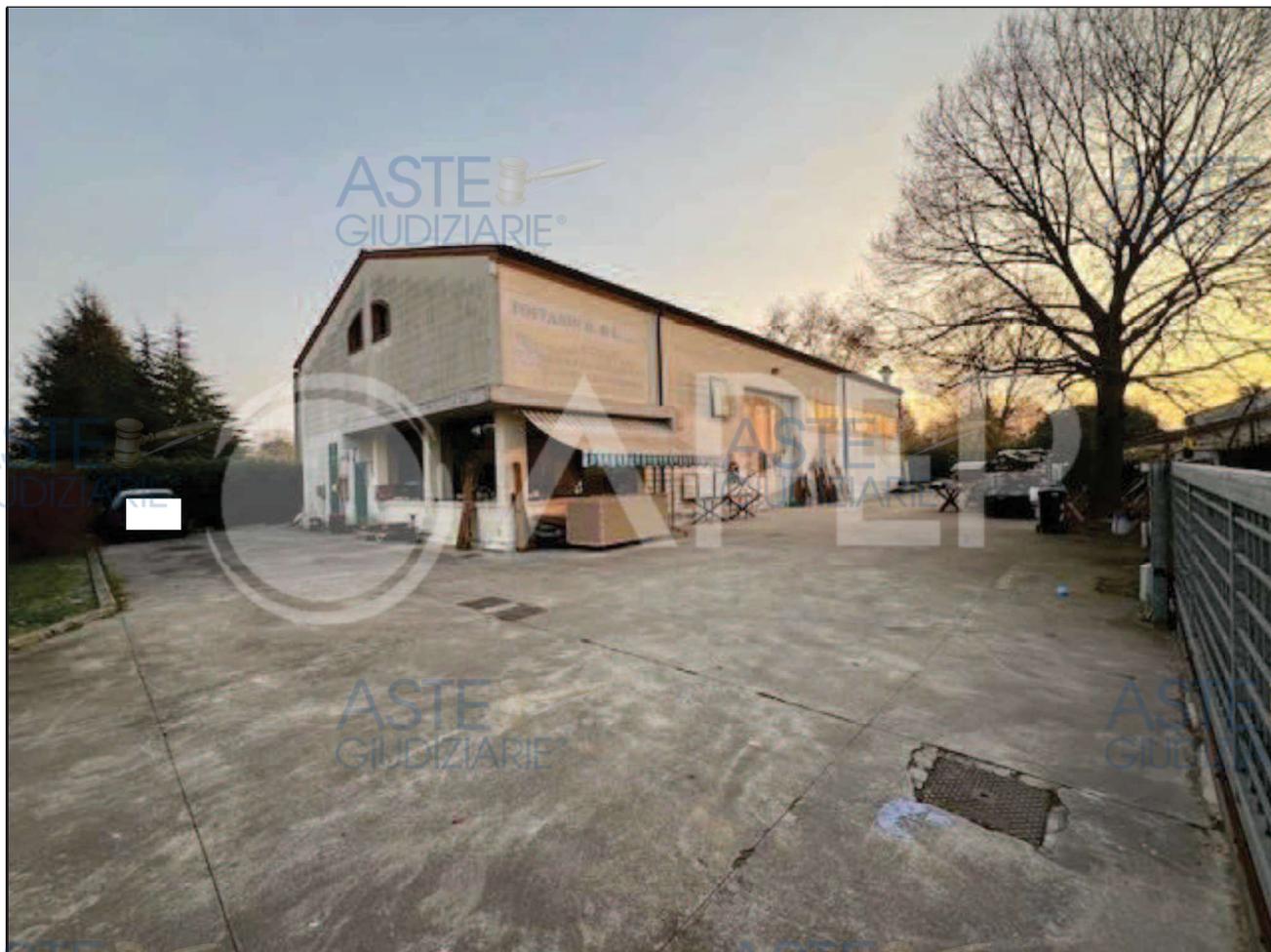
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. n. 245/2024**

**Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

promossa da:

contro:



**C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati n° 7 - 35133 Padova**

Recapiti telefonici: tel. 049 703794 - mobile 393 9173027

recapito mail: [vettorepierpaolo@libero.it](mailto:vettorepierpaolo@libero.it) - [pierpaolo.vettore@geopec.it](mailto:pierpaolo.vettore@geopec.it)

## RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'intestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Giovanni Amenduni, in data 03.09.2024 nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (**doc. 1**); accettato detto incarico, lo scrivente, in data 16.09.2024, prestava giuramento di rito.

## BREVI PREMESSE

Esaminata la documentazione depositata in atti e dopo aver compiuto le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della medesima Provincia e presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Rubano, il C.T.U., dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato e dopo aver ricevuto nulla osta da parte del custode Giudiziale nominato, in data 07.12.2024, eseguiva ispezione presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti in Provincia di Padova, nel Comune di Rubano, in via Roma n. 60.

In tale circostanza, lo scrivente CTU verificava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i documenti reperiti presso i pubblici uffici, accertava la loro effettiva consistenza ed il loro stato di manutenzione; lo scrivente procedeva altresì alla ripresa fotografica del compendio.

## RELAZIONE

### DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Ubicati in provincia di Padova nel Comune di Rubano, in via Roma n. 60, i beni oggetto di pignoramento consistono in un fabbricato a destinazione artigianale, indipendente, dai comodi ed esclusivi accessi pedonale e carrabile, che sorge su un lotto di terreno completamente recintato.



L'ambito urbanistico di appartenenza consiste in un borgo urbanizzato di tipologia prevalentemente residenziale, caratterizzato dall'ottimo rapporto tra aree verdi ed aree edificate, dalla buona viabilità e costituito prevalentemente da villette residenziali di tipologia mono-bi familiari di buona finitura e ben

condotte, tali da conferire alla zona di appartenenza una parvenza ordinata e signorile.

Nonostante la posizione periferica, grazie all'ottima viabilità e alla breve distanza dal centro del Comune di appartenenza (circa 1.5 km. dal Municipio), l'ambito è ottimamente servito e ben collegato alle principali arterie stradali provinciali, statali e autostradali.



L'accesso al compendio in oggetto avviene praticando una diramazione di via Roma che si estende per circa 100 m. fino a giungere al cancello pedonale e carrabile che delimita la proprietà pignorata.



Le dimensioni della suddetta strada e la conformazione dell'incrocio con la via principale sono tali da consentire il comodo transito anche a veicoli di dimensioni medio grandi.

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedendo dalla strada principale denominata via Roma e percorrendo la via che si diparte dalla medesima, si giunge al compendio oggetto di stima, che, come anzidetto, consiste in un unico lotto indipendente e recintato, costituito da un fabbricato artigianale e dall'ampia area urbana su cui sorge che funge di fatto da scoperto di pertinenza.



Lo scoperto di pertinenza (di circa 1360 mq.) di proprietà (che comprende anche l'area antistante la cancellata d'ingresso) è completamente pavimentato in battuto di cemento carrabile ed è caratterizzato dalla presenza di adeguate caditoie di raccolta delle acque piovane, che, opportunamente collegate alla rete pubblica fognaria, garantiscono il corretto smaltimento delle acque reflue.



Di forma regolare, l'edificio, caratterizzato da struttura in cemento armato, copertura a falde inclinate

con manto superiore in tegole curve, muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacato a civile, presenta finiture ben selezionate e di buona fattura, tali da conferire all'immobile un aspetto architettonico gradevole ed ordinato.



L'edificio è dotato di serramenti con struttura in alluminio e vetrocamera di buona scelta commerciale e ampi portoni che consentono l'accesso all'interno dell'edificio anche ad autoveicoli di grandi dimensioni.



Sulle facciate secondarie dell'edificio (che detengono le stesse caratteristiche di quelle principali) sono posizionati alcuni impianti tecnologici funzionali all'attività artigianale attualmente in essere.



Lungo il confine nord della proprietà è ubicata una folta siepe alta circa 2,5 m. ben mantenuta e ben curata.



Appoggiato alla facciata est dell'edificio, vi è un manufatto prefabbricato di considerevole volume (evidenziato nell'immagine che segue con il tratteggio di colore rosso), con accesso indipendente, utilizzato come deposito magazzino.



Detta costruzione è dotata di due porte d'accesso rispettivamente posizionate al lato nord e al lato sud e di un'ampia finestratura costruita sul lato est.

**Nota:** Come si andrà specificatamente a relazionare di seguito (nel paragrafo f. Regolarità Urbanistica), il manufatto prefabbricato su descritto (ed evidenziato con il tratteggio di colore rosso nelle riprese fotografiche su riportate) è **abusivo** e non trova riscontro né nella pratica rilasciata dal comune di Rubano tantomeno nella pratica Catastale.

**Internamente** (come meglio rappresentato nell'immagine di seguito riportata) l'immobile è suddiviso in una zona produttiva destinata a laboratorio, una zona destinata a servizi (spogliatoio, doccia e wc.), una zona destinata ad uffici e una zona, con accesso dall'esterno, destinata a centrale termica e deposito vernici.



La zona laboratorio, di altezza pari a 5,40 m, sviluppa una superficie utile di circa 295 mq. ed è caratterizzata da pavimento in cemento liscio di tipo industriale, da ampie finestre che consentono un'adeguata ventilazione e illuminazione naturale del locale e da porte d'accesso di dimensioni generose che consentono il comodo carico e scarico di materiali ingombranti o l'accesso ad autoveicoli di



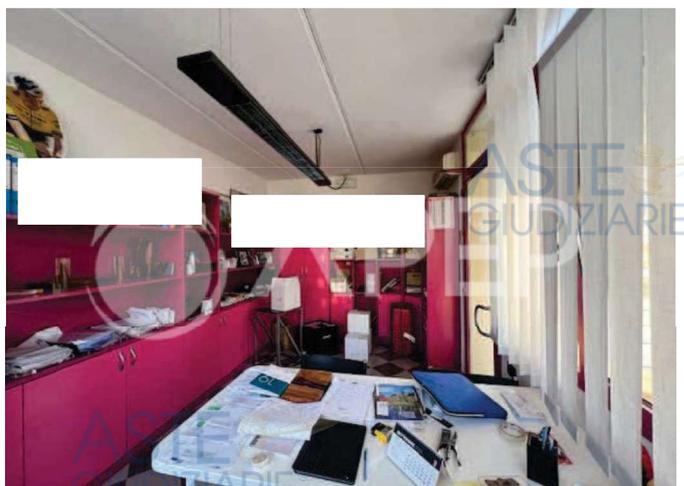
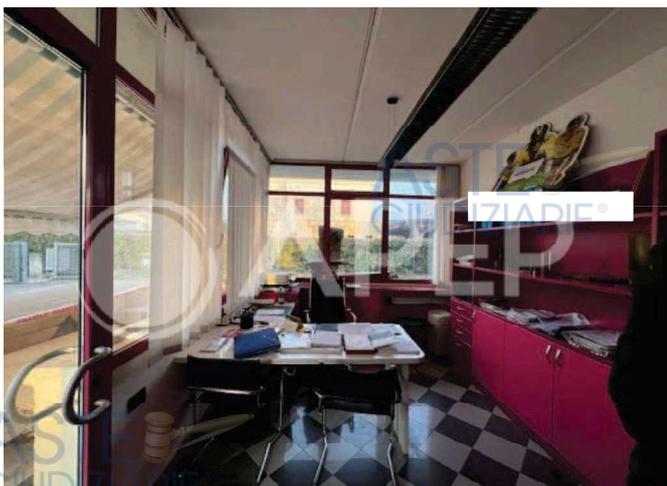
medio/grandi dimensioni.



Nel laboratorio si rileva un manufatto prefabbricato ancorato all'edificio e costituente il forno utilizzato per la verniciatura dei materiali lavorati.



Dalla zona laboratorio o dall'esterno del fabbricato, è possibile accedere alla zona uffici, consistente in un locale di circa 17 mq. calpestabili con altezza pari a 2,95 m.;

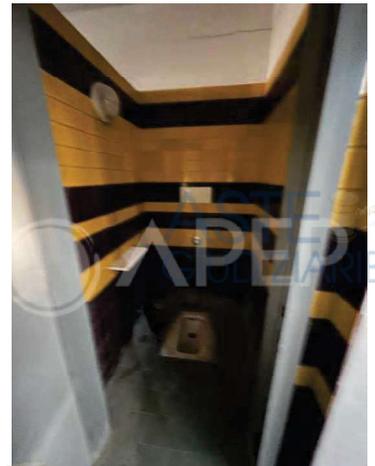
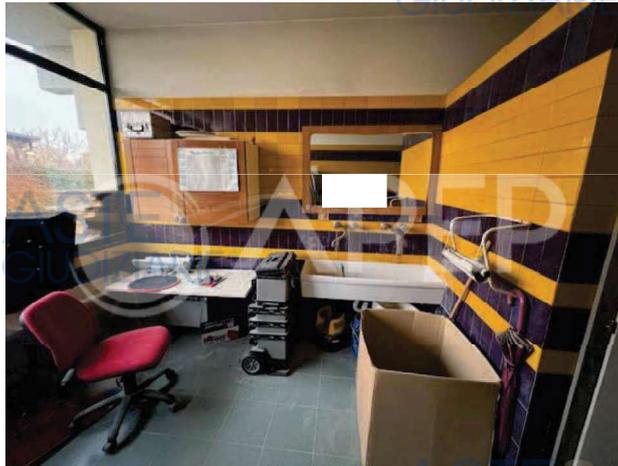


detto locale è caratterizzato da pavimento in gres porcellanato di buona scelta commerciale, da pareti intonacate e tinteggiate a civile e da un'ampia finestratura che conferisce al locale un'ottima ventilazione e illuminazione naturale.

Dal laboratorio è possibile accedere ai servizi, costituiti da tre piccoli locali uno destinato a spogliatoio uno destinato a WC e uno destinato a doccia; detti vani di altezza utile pari a 2,95 m. sviluppano una superficie



complessiva di circa 16 mq.



La zona servizi è contraddistinta da pavimenti e rivestimenti delle pareti in gres porcellanato di buona scelta commerciale; la finestratura è presente nel solo locale spogliatoio mentre i locali wc e doccia sono ciechi. Dall'esterno infine è possibile accedere a due piccoli locali destinati a centrale termica e deposito vernici, che rispettivamente hanno superficie calpestabile di circa 14 mq. e 7 mq. ;



Accessi



Centrale termica



Deposito vernici (Infiammabili)

detti locali hanno altezza utile pari a 2,95 m., pavimentazione in clinker e porta d'accesso in metallo.

#### STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile, in generale, è in buono stato di manutenzione, ben condotto e non necessita di interventi né di natura ordinaria tantomeno di natura straordinaria.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici risultano perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia.

#### PROVENIENZA DEI BENI:

Il compendio immobiliare pignorato è intestato a

è pervenuto alla ditta intestataria in forza dell'atto di conferimento in società del 25.03.1992 a rogito del Notaio Maria Carmela Ressa di Padova di cui al repertorio n. 110768, atto trascritto a Padova in data 09.04.1992 al numero 9779 di RG e n. 6796 di RP. (**doc. 02**).

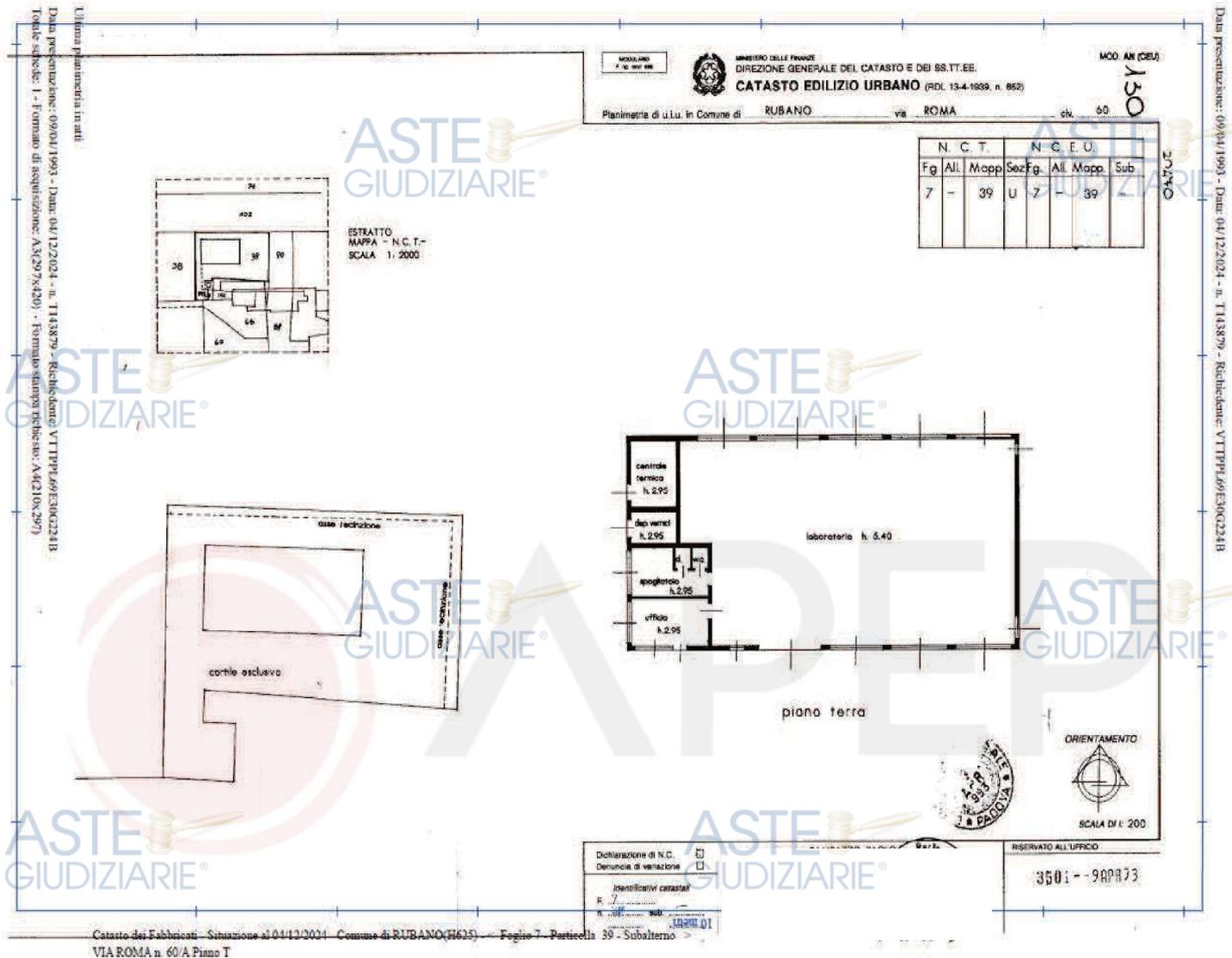
**a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (all.doc. 3, 4, 5, 6):**

Gli immobili pignorati risultano così catastalmente individuati al **Catasto Terreni**: Provincia di Padova:  
Comune di Rubano (cod. H625): Foglio 7 - particella 39 - qualità (Ente Urbano) di 1.740 mq.



Segue identificazione al Catasto Fabbricati

Catasto Fabbricati: Foglio 7 – part. 39 - cat. C/3 – classe 2 - cons. 347 mq. - Rendita €. 842,29 - piano T



**beni intestati a:**

**Confini:** L'intero cespite che sorge sulla particella catastali n. 39 (Terreni, foglio 7 del Comune di Rubano), confina a nord con la particella catastale n. 102, a sud con le particelle n. 68 e 435, a est con la particella 905 e a ovest la particella catastale n. 791 che in parte è occupata dalla pubblica via.

**b.** Ad oggi, i beni pignorati sono conformi agli identificativi e alle planimetrie catastali per quanto riguarda l'edificio principale, ma non risultano conformi in riferimento al manufatto **abusivo** (descritto a pag. 6 della presente relazione) ubicato al lato sud del fabbricato; con la demolizione di detto manufatto si ripristinerà la conformità catastale (oltre a quella urbanistica).

**c.** L'immobile alla data dell'ispezione, era occupato dalla ditta intestataria/esecutata.

**d.** Non esistono vincoli/oneri, gravanti sui beni pignorati che ne pregiudichino la vendita Giudiziale

#### **e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio (doc. 7)**

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante, e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si evince che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 08/11/2007 - Registro Particolare 14056 Registro Generale 57924 - Pubblico ufficiale Repertorio 230555/11529 del 06/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 4374 Registro Generale 20552 - Pubblico ufficiale Repertorio 231855/12318 del 27/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 497 Registro Generale 3241 - Pubblico ufficiale Repertorio 660/7715 del 03/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
- ISCRIZIONE del 12/05/2017 - Registro Particolare 2936 Registro Generale 17534 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 9615 del 22/11/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 29/05/2017 - Registro Particolare 3351 Registro Generale 19923 - Pubblico ufficiale Repertorio 1603/7717 del 22/05/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 14/07/2023 - Registro Particolare 4261 Registro Generale 26562 - Pubblico ufficiale Repertorio 98/2023 del 03/07/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA2, LETTERA GG-QUATER D.L. N.70 DEL 2011)
- TRASCRIZIONE del 31/07/2024 - Registro Particolare 21329 Registro Generale 29887 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4219 del 02/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 8, 9, 10)**

Il **fabbricato principale** è stato costruito **in conformità alle pratiche amministrative rilasciate dal Comune di Rubano** ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 71/1991 – Reg. n. 1508 del 12.06.1992 - Prot. 578/1991
- Variante in Corso d'Opera n. 71/1991 – Reg. n. 1684 del 29.07.1993 - Prot. 358/1993
- Certificato d'Agibilità n. 71/91 rilasciata il 07.10.1994

Per quanto riguarda il **manufatto prefabbricato costruito in appoggio alla parete sud della costruzione principale**, il medesimo non è legittimato da alcun titolo abilitativo quindi da ritenersi **abusivo** e data la sua consistenza, le sue caratteristiche strutturali e le sue distanze dai confini, non è nelle condizioni di essere amministrativamente sanato. Lo smontaggio e lo smaltimento del materiale di risulta di detta costruzione, è di facile realizzazione, non pregiudica in alcun modo l'edificio principale, non necessità di alcun titolo abilitativo e assumerà un costo d'intervento che si attesta, in via equitativa sui 5.000 €.

**g.** Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei alla presente procedura Giudiziale.

**h.** Come anzidetto, le opere abusive riscontrate non sono sanabili.

## DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

### Criterio di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

### Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale ragguagliata dell'intero cespite è di 497 mq. (non si è considerata la zona che sarà oggetto di demolizione) e che il medesimo risulta in buono stato di manutenzione.

### Scelta dei comparativi (doc. 11)

In considerazione al segmento di mercato, alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili artigianali recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto è da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 1000 mq. complessivi, usato, ubicato in via Vernise Frascà (a circa 900 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 350.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria del 08.06.2024)
- Immobile di 425 mq. complessivi, usato, ubicato in via Antonio Rossi (a circa 1.300 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 295.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria del 15.10.2024)
- Immobile di 650 mq. complessivi, usato, ubicato in via Pitagora (a circa 1.600 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 339.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria del 10.01.2025)



Come si evince dall'immagine su riportata, i comparabili scelti sono ubicati a meno di 2,5 km dal subject.

## Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Vernise Frasca	via Antonio Rossi	via Pitagora	via Roma, 60	Via
Distanza dal soggetto di stima	900	1300	1600	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	---
Prezzo rilevato	350.000,00	295.000,00	339.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	7	3	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	332.500,00	280.250,00	322.050,00	-----	Euro
Superficie raggugliata	1.000,00	425,00	650,00	497,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	ii.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=adatto; 2=transcurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	2	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	1	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-3	1	-1	0	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,25%	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,35	
logge	0,40	
cantina	0,50	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	10,00	
Posto auto (€/cad.)	2.500,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	6,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1	Sup. comm.le =	1.000,00	Prezzo marginale	€ 332,50
Comparabile 2	Sup. comm.le =	425,00	Prezzo marginale	€ 659,41
Comparabile 3	Sup. comm.le =	650,00	Prezzo marginale	€ 495,46
Soggetto di stima	Sup. comm.le =	497,00	Prezzo marginale assunto	€ 332,50

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra

cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto. In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-69,27	-58,39	-67,09
Superficie ragguagliata	332,50	332,50	332,50
Superficie balconi	83,13	83,13	83,13
Superficie terrazze	116,38	116,38	116,38
Superficie logge	133,00	133,00	133,00
Superficie cantina	166,25	166,25	166,25
Superficie soffitta	199,50	199,50	199,50
Superficie loc. accessori	199,50	199,50	199,50
Giardino	10,00	10,00	10,00
Autorimessa	166,25	166,25	166,25
Posto auto	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	6.650,00	5.605,00	6.441,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	19.950,00	16.815,00	19.323,00
Qualità	16.625,00	14.012,50	16.102,50

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	332.500,00	280.250,00	322.050,00
Data	484,90	175,16	67,09
Superficie ragguagliata	-167.247,50	23.940,00	-50.872,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	0,00	0,00
Zona	39.900,00	-16.815,00	-19.323,00
Qualità	49.875,00	-14.012,50	16.102,50
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>275.512,40</b>	<b>273.537,66</b>	<b>268.024,09</b>

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

**Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 272.358**

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere,

tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

<b>errore medio % sui prezzi corretti</b> <b>divergenza % media assoluta</b> $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	<b>2,79 %</b>	<b>errore &lt; 6%</b> <b>accettabile</b>
---	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

### CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano in linea con i valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate - **doc. 12**), in considerazione al costo indicato per il ripristino (allo sto legittimato) degli abusi edilizi rilevati e non sanabili (costo che si attesta sui 5.000 €.) ed in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che il valore del cespite oggetto di pignoramento, fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (272.358,00 €.- 5.000 €.- 15%), è di

**227.000 €.**

(duecentoventisettemila euro)

Avendo risposto ai quesiti formulati, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato peritale presso la cancelleria rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(geom. Vettore Pierpaolo)



*Vettore Pierpaolo*

Segue elenco allegati

**C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati n° 7 - 35133 Padova**  
Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027  
recapito mail: [vettorepierpaolo@libero.it](mailto:vettorepierpaolo@libero.it) - [pierpaolo.vettore@geopec.it](mailto:pierpaolo.vettore@geopec.it)

**ELENCO ALLEGATI:**

doc. 01 - Verbale di giuramento CTU

doc. 02 – Nota atto di provenienza

doc. 03 - Catasto Terreni - Estratto di mappa

doc. 04 - Catasto Terreni - visura storica (E.U.)

doc. 05 - Catasto Fabbricati - Visura storica

doc. 06 - Catasto Fabbricati - planimetria immobile

doc. 07 - Ispezione Ipotecaria pregiudizievoli

doc. 08 – Concessione Edilizia n. 71-1991

doc. 09 – Concessione Edilizia 71-91 variante del 1993 *(conforme allo stato attuale dei luoghi)*

doc. 10 - Agibilità 71-91 del 07.10.1994

doc. 11 - Comparabili di stima

doc. 12 - OMI estratto Agenzia delle Entrate

doc. 13 – Ricevuta trasmissione elaborato peritale alle parti

**IL C.T.U.**

(*geometra Vettore Pierpaolo*)



A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Vettore Pierpaolo".

