

TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 297/2024

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:



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

Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027

recapito mail: vettorepierpaolo@libero.it - pierpaolo.vettore@geopec.it

RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'instestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 02.12.2024 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); lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

BREVI PREMESSE

Dopo aver ricevuto da parte del custode nominato nulla osta a procedere con le operazioni peritali (in data 10.12.2024), lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione depositata in atti, compiute le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della medesima Provincia e dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato (doc.1), in data 11.12.2024 eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti nel Comune di Cadoneghe (PD) in via Del Santo n. 128/1.

In tale circostanza, lo scrivente CTU, con la fattiva collaborazione degli esecutati, verificava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite, accertandone la conformità e l'effettiva consistenza ed appurando altresì lo stato di manutenzione degli immobili; lo scrivente procedeva inoltre alla ripresa fotografica del compendio.

RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in provincia di Padova, nel Comune di Cadoneghe, lungo la strada SR307 denominata Strada del Santo, al civico n. 26 e consistono in un appartamento e relativo posto auto scoperto garage posizionati rispettivamente al piano primo e terra di un condominio di tipologia residenziale / commerciale, il cui impianto risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso (prima abitabilità del 30.12.1970); la zona di appartenenza è ottimamente servita, dotata di tutti i principali sottoservizi e ben collegata al centro della cittadina di appartenenza e al centro dei Comuni limitrofi.



L'ambito urbanistico d'appartenenza consiste in una zona urbanizzata, nata lungo la principale arteria

stradale che collega il capoluogo di provincia ai comuni dell'Alta Padovana, caratterizzata da edifici di tipologia residenziale e commerciale ordinati e discretamente condotti.



DESCRIZIONE GENERALE DEL CONDOMINIO D'APPARTENENZA

Come anzidetto, il cespite oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo e relativo posto auto scoperto in proprietà al piano terra, facenti parte di un piccolo condominio di tipologia residenziale e commerciale di due piani fuori terra, edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso.



Detto immobile è costituito al piano terra, oltre che dalle aree comuni esterne, da un negozio, un magazzino, un garage e un posto auto scoperto (oggetto di pignoramento), al piano primo da due unità residenziali di cui una è l'oggetto della presente relazione tecnico estimativa.

Quanto su esposto è schematizzato nell'elaborato grafico di seguito riportato, nel quale sono individuati gli

immobili costituenti l'edificio condominiale ed evidenziati in colore rosso quelli oggetto di pignoramento.



Come si evince dalle immagini riportate, procedendo dai cancelli carrabili e pedonali si accede alle aree esterne comuni suddivise in camminamenti e spazi di manovra veicoli, dai quali si può accedere alle abitazioni al garage o al posto auto.



Le aree esterne condominiali sono pulite, ordinate e condotte dignitosamente, così come del resto tutte le parti condominiali.



La zona destinata a posto auto è comodamente accessibile e completamente cementata.



Appartamento

Con accesso dallo scoperto comune di pertinenza (sub. 27), si può accedere al vano scale comune (individuato con il numero di sub. 9 nello schema riportato alla pagina precedente) che consente di raggiungere il pianerottolo su cui affaccia l'ingresso dell'unità abitativa oggetto di valutazione, ubicata al piano primo ed individuata con il numero d'interno 1;



Il vano scale comune risulta ben mantenuto, pulito e dall'aspetto decoroso.



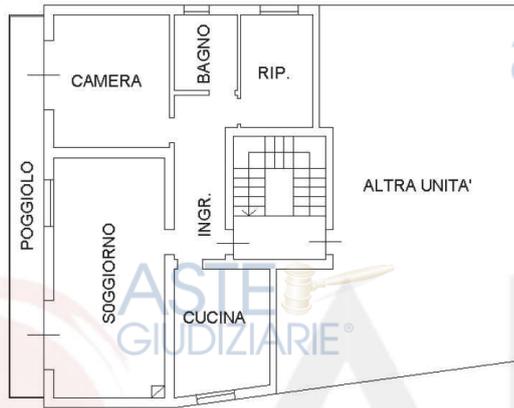
Accessibile dal pianerottolo condominiale del piano primo, l'appartamento, con esposizione a nord, sud ed ovest, sviluppa una superficie complessiva di 94 mq. ed è costituito da locali con altezza utile pari a 2,80 m.



Come si evince dallo schema planimetrico di seguito riportato, l'unità immobiliare è suddivisa in tre vani principali (una camera matrimoniale, soggiorno e cucina), tre vani accessori (bagno, ingresso/disbrigo,

ripostiglio) e un poggiolo esterno che affaccia sulla strada pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO – H=2,80 m.

Come si evince dallo schema planimetrico su riportato, il reparto giorno, orientato a sud ovest, è costituito da un ampio vano destinato a soggiorno (dal quale si può accedere al poggiolo prospiciente la pubblica via) e da una spaziosa cucina adiacente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il soggiorno è caratterizzato da pavimenti in piastrelle di marmo scuro, pareti intonacate e tinteggiate al civile e da un'ampia finestrazione che consente un'ottima areazione e illuminazione naturale del locale.



Le buone finiture e la presenza di un caminetto posizionato sulla parete sud rendono il vano accogliente e dal gradevole aspetto architettonico.

La cucina risulta comoda, spaziosa e ottemperante i requisiti igienico sanitari stabiliti per detto vano;



ASTE
GIUDIZIARIE®

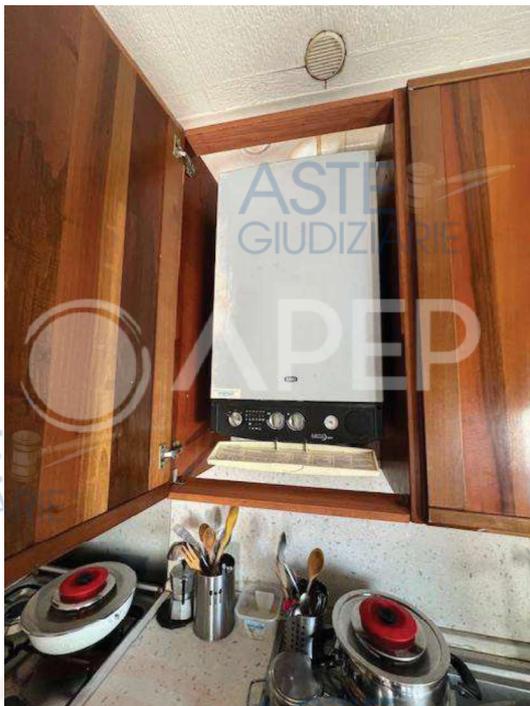
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratterizzato da pavimento in marmo chiaro e da pareti rivestite nella zona cottura e intonacate e



tinteggiate a civile nelle altre zone, il vano è dotato di un'adeguata finestratura che conferisce il giusto rapporto tra superficie calpestabile e superficie finestrata; nella cucina è ubicata la caldaia, che risulta datata e asseritamente priva del censimento presso il catasto Impianti termici.



Dall'ingresso/disbrigo è possibile accedere al reparto notte, costituito, come anzidetto, da una camera matrimoniale, una stanza adibita a studiolo (ripostiglio), e un bagno.

La camera matrimoniale, esposta a nord, risulta ampia e spaziosa e caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato, da un'ampia finestratura che conferisce un'ottima illuminazione ed areazione del locale e da pareti intonacate e tinteggiate a civile.



Nel vano è notevole la presenza di condensa da umidità e la conseguente manifestazione di muffe e alterazione superficiale dell'intonaco, fenomeno tipico delle pareti prive di coibentazione esposte a nord.



Il bagno è finestrato, ben finito, ottimamente illuminato grazie all'ampia finestratura, caratterizzato da rivestimenti alle pareti in gres porcellanato di buona scelta commerciale e da sanitari e rubinetterie funzionanti e ben mantenuti.



Nella parete esposta a nord, si evince la presenza di condensa a ridosso del soffitto, manifestazione riconducibile alle motivazioni già espresse precedentemente per il vano camera da letto.

Il vano ripostiglio sviluppa una superficie di circa 8,5 mq. è finestrato, intonacato e tinteggiato a civile e caratterizzato da pavimento in gres porcellanato di buona scelta commerciale.



Come si evince dalle riprese fotografiche su riportate, il vano pulito e mantenuto è privo del serramento interno e della relativa cassa morta.

Stato di Manutenzione

L'immobile in generale è in buono stato di manutenzione e ben condotto, fatta eccezione per le pareti esposte a nord che richiederebbero interventi atti all'adeguata coibentazione.

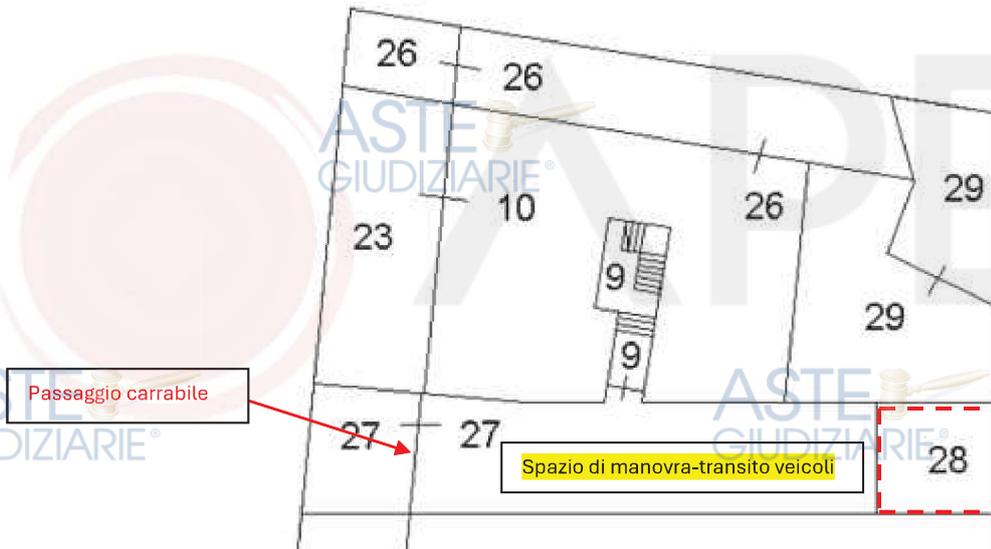
I serramenti (finestre e portefinestre) sono di tipo basso emissivo e di nuova concezione.

Impianti Tecnologici

L'impianto elettrico e quello idraulico sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia; L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda è **autonomo** e generato da caldaia, che, seppur datata (di ben oltre dieci anni) e non censita al catasto caldaie, è funzionante.

Il posto auto

Il posto auto di proprietà, individuato nello schema planimetrico che segue con il tratteggio di colore rosso, è costituito da un'area scoperta di 21 mq. ed è accessibile praticando il cancello carrabile che si diparte dal fronte strada e dagli ampi spazi di manovra condominiali.



Il posto auto detiene dimensioni tali da consentire lo stallo di due veicoli di medie dimensioni.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La superficie degli immobili è stata desunta dalla lettura delle planimetrie di progetto e catastali opportunamente verificate in sede di sopralluogo, sulla base delle quali si è potuto redigere la seguente tabella di calcolo:

IMMOBILE	PIANO	SUPERFICIE		COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		SUPERFICIE COMPUTATA	
Appartamento	1°	mq.	90,00	1,00	mq.	90,00	mq.	94,00
Poggioli		mq.	13,34	0,30	mq.	4,00		
Posto Auto	Terra	mq.	21,00	0,00	mq.	0,00	n.	2,00

Dall'analisi della tabella su riportata si evince che la superficie commerciale dell'abitazione è di 94 mq., e data la sua consistenza (21 mq.) l'area "posto auto" consente lo stallo di due veicoli.

Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione delle consistenze commerciali (capitolo: Determinazione Valore immobili pignorati).

PROVENIENZA DEI BENI:

Il compendio immobiliare pignorato, intestato a proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con) e a proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con), è pervenuto agli intestatari in forza dell'atto di compravendita del 22.01.2007 a rogito del Notaio dott. Diomede Fatigati di Padova (PD) di cui al rep. 55148 e racc. 18714, atto trascritto a Padova in data 08.02.2007 ai numeri 7291 di RG. e 4128 di RP. (vedi doc. 2)

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

Provincia di Padova: Comune di Cadoneghe (cod. B345)

Catasto Terreni:

Foglio 1 - Particella 1428 (ex particella 158) – E.U. di 1175 mq. (lotto di terreno su cui sorge il condominio d'appartenenza)

Catasto Fabbricati:

Foglio 1 - Particella 1428 (ex particella 222):

sub 12 - cat. A/2 - classe 1 - cons. 4 vani - superficie 94 mq. - R. €. 289,22 - indirizzo: Strada del Santo n. 128 - piano 1

sub 28 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 21 mq. - superficie 21 mq. - R. €. 32,54 - indirizzo: Strada del Santo - piano T

beni intestati a:

1 -

2 -

Confini: L'appartamento al piano primo, con esposizione a nord, sud e ovest, confina ad est con altra unità abitativa intestata ad altra ditta ed individuata con il numero di subalterno catastale 13; il posto auto al piano terra confina a nord, sud ed ovest rispettivamente con i subalterni catastali n 29, 21, 27 della particella 1428, mentre a est confina con le particelle catastali (catasto terreni – foglio 1) n. 206 e 207 (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa terreni di cui agli allegati doc. 04 e 03).

b. I beni pignorati, sono conformi agli identificativi catastali e regolarmente censiti;

c. I beni pignorati sono occupati da ditta esecutata.

d. Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati.

e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio (doc. 07)

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2007 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 7292 Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Repertorio 55149/18715 del 22/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CADONEGHE (PD)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 14204 Registro Generale 24986 Pubblico ufficiale SASSO DEL VERME FABRIZIO Repertorio 27788/6499 del 25/06/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in CADONEGHE (PD) Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2024 - Registro Particolare 27857 Registro Generale 39156 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 5606 del 19/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CADONEGHE (PD)

Nota: è d'uopo far presente che nelle formalità ipotecarie su menzionate (atto di pignoramento, precetto, ipoteca volontaria/mutuo), l'identificativo catastale (catasto fabbricati) indicato è foglio 1 particella 222 subalterni 12 e 28 che trova giusta corrispondenza negli **ATTUALI** Identificativi che vedono mutato il numero di particella da 222 a **1428** (numero di foglio e di subalterni catastali rimane immutato).

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 08 – 09 - 10)

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi originari

- Presentazione Agibilità - pratica 436-2008 del 25.06.2008 (doc. 08)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 23.05.2007 (doc. 09)
(ultima pratica urbanistica rilasciata, conforme a stato attuale dei luoghi)
- Concessione Carrabile e ristrutturazione garage – concessione edilizia n. 23 del 27.03.2003 (doc. 10)
- DIA opere interne – pratica n. 78-2000 del 18.04.2000 (doc. 11)
- Sanatoria C-735 del 22.03.2000 presentata il 29.04.1986 (doc. 12)
- Permesso di Abitabilità n. 25/1963 del 30.12.1970 – riferita al P.C. n 25.1963 del 08.05.1963 (doc. 13)

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

h. Non sussistono difformità urbanistiche da dover regolarizzare.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento all'area urbana su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di causa, in quanto trattasi di bene la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nel fabbricato edificato.

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 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 ragguagliata dell'appartamento è di 94 mq., oltre ad un'area scoperta di 21 mq. destinata a posto auto idonea allo stallo di due veicoli; detti immobili di tipologia civile, sono in buono stato di manutenzione e appartengono ad un fabbricato condominiale di tipologia economica ben condotto e mantenuto.

Scelta dei comparativi (doc. 14)

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

- Immobile di 284 mq. complessivi, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato in Strada del Santo, 142 (a circa 800 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 220.000 €. (fonte – atto notarile del 04.02.2025)
- Immobile di 203,80 mq. complessivi, usato, in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in via Antoniana, 4 (a circa 100 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 135.000 €. (fonte – atto notarile del 24.02.2025)
- Immobile di 91,20 mq. complessivi, usato, in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in via Bonarroti, (a circa 100 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 60.000 €. (fonte – offerta del 27.03.2025)



Come si intuisce dall'immagine su riportata, i comparabili scelti sono ubicati a meno di 1 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	Strada del Santo	via Antoniana	via Bonarroti	Strada del Santo	Via
Distanza dal soggetto di stima	800	100	100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	220.000,00	135.000,00	60.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	3	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	3,00%	-----	%
Prezzo adottato	220.000,00	135.000,00	58.200,00	-----	Euro
Superficie principale	284,00	75,00	87,00	90,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				13,34	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori		184,00			mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa			12,00		mq.
Posto auto				2	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	0	0	1	n.
Servizi igienici	2	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=esadante;2=trascurata;3=normale;4=buona;5=ottima</small>	3	2	2	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-2	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 (%)	0,30%	
Coefficienti di ragguglio superficiali		
balconi	0,25	
terrazze	0,30	
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,70	
giardino	0,05	
autorimessa	0,35	
Giardino (€/mq.)	15,00	
Posto auto (€/cad.)	3.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
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 (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	3,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	8,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	284,00	Prezzo marginale	€ 774,65	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	203,80	Prezzo marginale	€ 662,41	Prezzo marginale assun
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	91,20	Prezzo marginale	€ 638,16	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	94,00			

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	-55,00	-33,75	-14,55
Superficie principale	638,16	638,16	638,16
Superficie balconi	159,54	159,54	159,54
Superficie terrazze	191,45	191,45	191,45
Superficie logge	255,26	255,26	255,26
Superficie cantina	382,89	382,89	382,89
Superficie soffitta	382,89	382,89	382,89
Superficie loc. accessori	446,71	446,71	446,71
Giardino	15,00	15,00	15,00
Autorimessa	223,36	223,36	223,36
Posto auto	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	2.178,22	1.350,00	582,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	6.600,00	4.050,00	1.746,00
Qualità	17.600,00	10.800,00	4.656,00

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 comparabile), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	220.000,00	135.000,00	58.200,00
Data	165,00	101,25	14,55
Superficie principale	-123.802,63	9.572,37	1.914,47
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	2.553,91	2.553,91	2.553,91
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	-82.194,74	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	-2.680,26
Posto auto	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Servizi igienici	-5.000,00	0,00	-5.000,00
Livello di piano	-2.178,22	1.350,00	582,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	9.312,00
Prezzo corretto (€.)	72.738,06	72.382,79	70.896,67

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 = €. 72.006

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:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	2,60 %	errore < 6% accettabile
---	---------------	---

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

CONSIDERAZIONI

I valori determinati e su espressi, se rapportati ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI – estratto banca dati dell'agenzia delle entrate – vedi doc. 15), che indicano un valore minimo di 800 €/mq. per immobili in normale stato di manutenzione, risultano leggermente inferiori, ciò trova una logica giustificazione in considerazione del fatto che i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad una zona centrale del comune di appartenenza, in zona a prevalente destinazione residenziale e a fabbricati in normali condizioni di manutenzione, mentre gli immobili stimati sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della cittadina di appartenenza, prospicienti alla trafficata strada statale "del Santo", in zona a prevalente destinazione produttiva, ubicati sopra un esercizio commerciale (di tipologia bar) e necessiterebbero di interventi di manutenzione relativi alla coibentazione delle pareti esposte a nord (nelle quali si manifestino fenomeni di condensa e muffe) e alla revisione/sostituzione della caldaia che sebbene funzionante è datata e poco efficiente dal punto di vista del consumo energetico; tali condizioni determinano quel ragionevole decremento di valore che giustifica la divergenza in negativo con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano adeguatamente in linea con i valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (doc. 15) e 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 (72.00,00 € - 15%), è di

61.200,00 €.

(sessantuno mila duecento 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
(geometra **Vettore Pierpaolo**)



Vettore Pierpaolo

ASTE GIUDIZIARIE

Segue elenco allegati →

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

Recapiti: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027 - mail: vettorepierpaolo@libero.it - pierpaolo.vettore@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

doc. 01 - Verbale di giuramento CTU

doc. 02 – Atto di provenienza

doc. 03 - Catasto Terreni - Estratto di Mappa e visura storica ente urbano

doc. 04 - Catasto Fabbricati - Elaborato planimetrico ed elenco immobili

doc. 05 - Catasto Fabbricati - Visura storica appartamento e planimetria

doc. 06 - Catasto Fabbricati - Visura storica posto auto e planimetria

doc. 07 - Ispezione Ipotecaria - Formalità Pregiudizievoli

doc. 08 - Agibilità - pratica 436-2008 del 25.06.2008

doc. 09 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 23.05.2007

doc. 10 - Carrabile e ristrutturazione garage - Conc. Ed. 23 del 27.03.2003

doc. 11 - DIA opere interne - prat. 78-2000 del 18.04.2000

doc. 12 - Sanatoria C-735 del 22.03.2000 presentata il 29.04.1986

doc. 13 - Permesso di Abitabilità n. 25/1963 del 30.12.1970 (rif. perm. costr. 25.1963 del 8.5.1963)

doc. 14 - Comparabili di stima

doc. 15 - OMI estratto Agenzia delle Entrate

doc. 16 - Ricevuta trasmissione elaborato peritale alle parti

IL C.T.U.

(geometra Vettore Pierpaolo)



Vettore Pierpaolo

