

PURPLE SPV Srl

contro

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 23.01.2023, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. Elburgo, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 21/09/2022 rep. n. 5245, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ai nn. 42791/28886 in data 19/10/2022, promosso da PURPLE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) in via Alfieri n 1, cod. fisc. 04846340265, contro la signora

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: "gli immobili di proprietà della stessa con le pertinenze, accessori, diritti condominiali, secondo la descrizione seguente:

appartamento al piano secondo con ripostiglio al piano terzo e garage al piano terra, facenti parte del fabbricato sito in comune di Padova, così censite:

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD), via Sameda

Foglio 197 - particella 619 – sub 19 (ex sezione urbana G, Foglio 16, particella 245 sub 19)

cat A2 – vani 4,5 (l'appartamento)

Foglio 197 - particella 619 – sub 22 (ex sezione urbana G, Foglio 16, particella 245 sub 22)
cat C6 – mq 21 (il garage)

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 c.c.

Confini: l'appartamento confina con sub 20, con parti comuni e con scoperto, il garage confina con parti comuni. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area censita al foglio 197 del Catasto Terreni del Comune di Padova con il mappale n 619 di are 28.80 (e.u.)".

Ho proceduto con il sopralluogo sui beni immobili oggetto di esecuzione ed ho redatto l'elaborato tecnico descrittivo per rispondere al quesito formulato, elaborato che è stato depositato nel fascicolo telematico in data 28-07-2023.

In data 21-08-2023 il legale Avv. Sabrina Breda per l'esecutata ha presentato sue osservazioni inerenti la relazione tecnica da me redatta.

Nelle osservazioni vengono menzionati una serie di difetti che sembrerebbero interessare i beni immobili oggetto di esecuzione e di proprietà dell'esecutata; nello specifico vengono allegate n 6 fotografie indicanti, secondo il legale Breda, dei difetti presenti sugli immobili stessi e dalla sottoscritta non evidenziati nella CTU.

Bisogna sottolineare quanto segue nel merito:

- 1 – gli immobili sono datati in quanto costruiti nell'anno 2002-2003 ovvero 20 anni fa e quindi ed ovviamente presentano segni di vetustà intrinseci all'uso e al deterioramento dei materiali impiegati nel processo costruttivo,
- 2 – gli immobili fanno parte di un edificio realizzato all'interno di un complesso di edifici P.E.E.P. ovvero di edilizia convenzionata, che normalmente presentano finiture e materiali in linea con la tipologia costruttiva e le caratteristiche dell'edilizia convenzionata,
- 3 – nonostante quanto elencato e descritto ai due punti 1,2 suddetti, i beni si presentano in buone condizioni di conservazione e di manutenzione come descritto ampiamente nell'elaborato tecnico a mia firma, e come soprattutto evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla perizia,
- 4 – vorrei anche evidenziare che dall'analisi delle foto allegate dal legale alle sue osservazioni:

La foto doc 1 – descritta come *“infiltrazioni del sottoscala e parete esterna all’entrata del condominio”*, trattasi di segni di ammaloramento per umidità di risalita dal terreno nello spiccato delle pareti perimetrali del fabbricato, che interessano parti definite comuni del fabbricato condominiale, e sono dovuti alla normale funzione di un muro di perimetro a contatto con il terreno,

La foto doc 2 – descritta come *“rifacimento intonaci muri esterni del condominio”*, trattasi dello stesso difetto di cui alla foto doc 1, su parti comuni condominiali.

Entrambe i difetti descritti dalle foto di cui ai doc 1 e 2, sono semplicemente risolvibili con la rasatura e dipintura delle pareti perimetrali e sono dovuti alla vetustà del rivestimento paretale, che ha 20 anni, e che sicuramente dovrà venire ripristinato a cura e spese dei condomini tutti, assieme a tutte le parti esterne di rivestimento delle pareti perimetrali del fabbricato condominiale.

La foto doc 3 – descritta come *“infiltrazioni sul muro perimetrale del garage di proprietà dell’odierna esecutata derivanti dal garage confinante”*, riscontro diversa finitura della parete e diverso rivestimento delle mattonelle del pavimento e deduco non appartengono agli immobili oggetto della presente trattazione.



sopralluogo

foto da me scattate al momento del



Nessun difetto sulle pareti del garage di proprietà, sono state rilevate.

La foto doc 4 – descritta come “*poggiolo dell'appartamento di proprietà dell'odierna eseguita con gravi crepe e/o lesioni*”, trattasi di normali lesioni del rivestimento per vetustà così come per i punti 1 e 2. Allego la foto scattata da me durante il sopralluogo

in cui si può vedere lo stato di manutenzione e conservazione dei muretti a perimetro della terrazza.



I muretti esterni non andando a compromettere la tenuta all'acqua di altre parti dell'immobile, non comportano danni funzionali ma solo un problema estetico. Sia il pavimento della terrazza che le pareti esterne dei vani abitabili non presentano infatti danni e/o difetti che possano essere descritti come problemi infiltrativi.



La foto doc 5 – descritta come “*infiltrazioni d’acqua nei locali dell’appartamento, zona giorno*”, rappresenta un’immagine di annerimenti localizzati in punti geometrici di un locale che non trova corrispondenza nelle immagini da me scattate al momento del sopralluogo e che qui riporto integralmente per completezza: si vedono solo nel locale studio, lievi annerimenti negli spigoli verticale ed orizzontali, annerimenti che sono dovuti al normale uso dei locali stessi, ovvero le pareti avrebbero bisogno di venire ridipinte di colore bianco, e non sono certo legate a problemi di “infiltrazioni d’acqua”. Mentre nel locale soggiorno non si rileva alcun difetto del rivestimento delle pareti. Pertanto non trovo l’osservazione pertinente e che possa giustificare un deprezzamento dell’immobile.

La foto doc 6 – descritta come “*infiltrazioni d’acqua nel locale mansarda/sottotetto dell’appartamento*”, rappresenta una immagine sfuocata di posizione non nota all’interno dell’unità abitativa, mattonelle di rivestimento di colore bianco. Si allegano le foto da me scattate durante il sopralluogo:



Si vede chiaramente lo stato ottimo delle finiture e di conservazione del locale mansarda/sottotetto.



Conclusioni

I beni oggetto di pignoramento sono stati stimati facendo anche riferimento ai valori medi unitari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che prevedono per immobili in condizioni ottime valori unitari di 1400-1850 €/mq come da allegato n. 7 all'elaborato peritale. Il valore massimo di 1.850 €/mq, si può assumere come valore unitario per immobili privi di segni di degrado e/o vetustà.

L'immobile in oggetto è stato stimato fin da subito con un valore unitario di 1.600 €/mq comunque inferiore al valore medio pari a 1.650 €/mq, per immobili simili in zona, ricavato da un'analisi degli annunci pubblicitari delle locali Agenzie Immobiliari.

Quindi ritengo che le valutazioni fatte ed i valori unitari di stima considerati siano congrui per la tipologia, le condizioni di finitura e di vetustà dell'immobile oggetto della presente trattazione e da me riscontrati durante il sopralluogo.

Confermo un valore di mercato della quota venduta pari a euro 195.000,00 (diconsi centonavantacinquemila//00).

In fede

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Rubano, 8 Settembre 2023

Foto Doc 1)



Foto Doc 1)



Foto Doc 1)



Foto Doc 1)



Foto Doc 2)



Foto Doc 2)



Foto Doc 3)



Foto Doc 2)



Foto Doc 5)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto Doc 4)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto Doc 4)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto Doc 6)



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto Doc 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

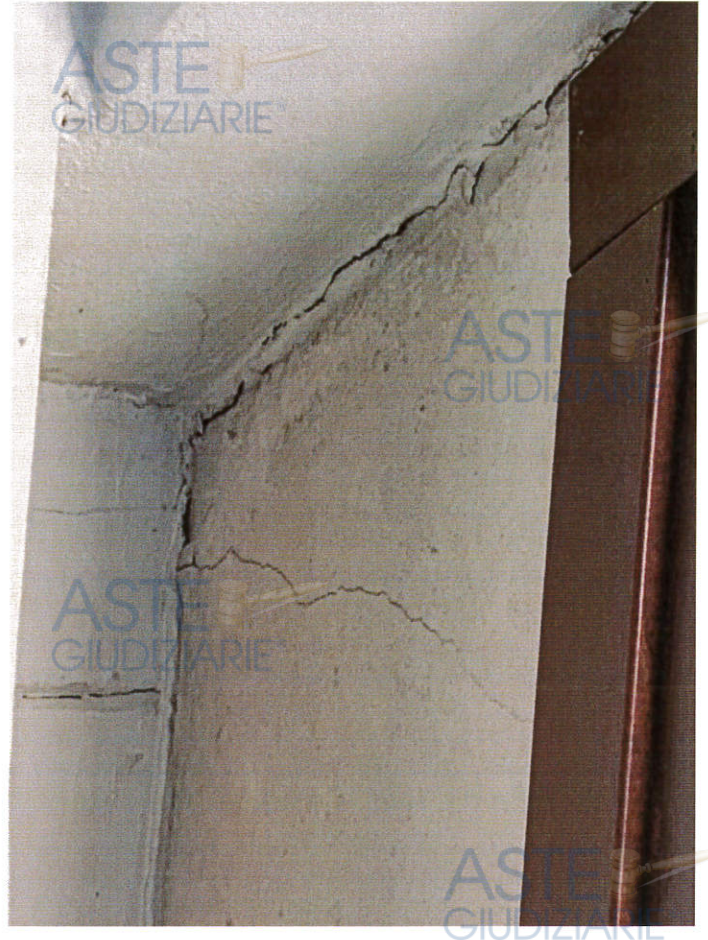


Foto Doc 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Silvia Castiello
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DOTT. ING.
SILVIA CASTIELLO
N° 3078
DELLA PROV. DI PADOVA

