

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 362/23

(prossima udienza 10.09.2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]
[REDACTED] in persona della dott.ssa [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e [REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED] nata a [REDACTED]
ed ivi [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] in persona del Curatore *pro tempore* Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 11.11.2023 rep. n. 6394 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 20.12.2023 ai
nn. 47419/33578.

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.	5
5.	Indagini svolte	pag.	6
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Diritto Venduto	pag.	7
6.2.	Ditta Intestata	pag.	7
6.3.	Ubicazione	pag.	8
6.4.	Qualità	pag.	8
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	8
6.6.	Confini	pag.	9
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	9
6.8.	Occupazione	pag.	11
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	12
9.	Adempimenti catastali da effettuare	pag.	12
10.	Destinazione urbanistica dell'area	pag.	12
11.	Provenienza	pag.	12
12.	Formalità pregiudizievoli	pag.	14
13.	Oneri di natura condominiale	pag.	15
14.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	15
15.	Stima del lotto	pag.	15
16.	Elenco Allegati	pag.	22

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 14.01.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 16.01.2024, 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.. "la [REDACTED] atteso che l'intimazione di pagare la somma portata dall'atto di precetto è rimasta senza effetto,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione dei beni immobili oggetto della predetta iscrizione ipotecaria ed i relativi diritti di cui sono titolari i seguenti soggetti:

- [REDACTED] del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] in persone del Curatore pro tempore [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[redacted] con studio in [redacted] Via [redacted] (giusta
provvedimento di nomina del 29.12.2021 da parte del Tribunale di Padova nell'ambito
del procedimento n. 9146/21 V.G.);

- Sig.ra [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted]
[redacted] e ivi residente [redacted]

per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ sui beni immobili come di seguito descritti e catastalmente
identificati, con relativi frutti e rispettive ragioni, accessioni e pertinenze

Immobile 1

Comune di Veggiano (PD)

Catasto Urbano

Foglio 6

Particella 255, sub. 7 [redacted]

Via San Francesco,

Immobile 2

Comune di Veggiano (PD)

Catasto Urbano

Foglio 6

Particella 255, sub. 9, [redacted]

Con salvezza di ogni diritto." ..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.
4. prevedere nel lungo periodo l'impatto che avrà sul mercato immobiliare la diffusione del Coronavirus "COVID-19" dichiarata l'11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale", con gli inevitabili effetti sul giudizio di stima.

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 [REDACTED]

Trattasi della **piena proprietà** di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo, con annesso garage al piano terra, appartenenti al fabbricato denominato Condominio "LOTTO 21".

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 Veggiano 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;

- 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. 12 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

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
ed ivi residente in [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] in persona del Curatore *pro tempore* [REDACTED] di [REDACTED]

6.3 UBICAZIONE**6.4 QUALITA'**

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo, con annesso garage al piano terra, appartenenti al fabbricato denominato Condominio "[REDACTED]"

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Veggiano, Fg. 6:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
255	7	via San Francesco	2	A/2	1	5 vani	83 m ²	€ 387,34
255	9	via San Francesco	T	C/6	2	24 m ²	30 m ²	€ 42,14

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3, e planimetrie catastali: all. nn. 4-5).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Veggiano, Fg. 6, mapp. 255, ente urbano, di are 09.37 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

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, in particolare: il cortile, il portico, l'ingresso, il vano scala, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 255, sub. 17 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i sub.

Alle unità in oggetto spetta altresì l'uso esclusivo del posto auto ricavato su porzione dello scoperto comune (mapp. 255, sub. 17) contraddistinto con il numero 2 (cfr. area

evidenziata in giallo: all. n. 8).

6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'appartamento al p. secondo:** Nord: altra unità (mapp. 255 sub. 6); Est: vano scala (mapp. 255 sub. 17) ed altre unità (mapp. 255 sub. 6 e sub. 8); Sud ed Ovest: affaccio su scoperto comune (mapp. 255 sub. 17);

- **del garage al p. terra:** Nord: vano ingresso (mapp. 255 sub. 17); Est e Sud: scoperto comune (mapp. 255 sub. 17); Ovest: vano ingresso (mapp. 255 sub. 17) ed altra unità (mapp. 255 sub. 10).

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 secondo con esposizione sui lati sud ed ovest, dotato di garage pertinenziale al piano terra. Il tutto appartenente al fabbricato denominato Condominio [REDACTED], ubicato in [REDACTED] al civico [REDACTED].

L'edificio, posto al sud-est del centro comunale, è inserito in un contesto urbano di recente edificazione e destinazione in prevalenza residenziale, ove gli edifici di varia tipologia disegnati entro la trama dei percorsi viari, sono mediati da spazi di sosta e parcheggio.

Il fabbricato contenente il presente lotto, si inserisce nel comparto geografico ricompreso tra la via San Francesco e la SP51, localmente chiamata via Pedagni, che attraversa il centro paesano ove sono presenti attività commerciali e servizi di vario genere.

L'impianto planimetrico dalla conformazione geometrica regolare e compatta, con andamento prioritario longitudinale, si traduce nell'alzato ove 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 da n. 1 a n. 4).

L'intervento edilizio, operato all'inizio del corrente 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 con manto in tegole, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata nella parte sud-ovest del fabbricato, è raggiungibile mediante l'ingresso comune con vano scale settentrionale preceduto dal portico, dal quale si raggiunge anche il garage, altrimenti fruibile dall'apposito accesso carraio sul fronte strada. Lo scoperto, parzialmente recintato è occupato dai camminamenti comuni e dall'area di sosta e parcheggio, nonché dai posti auto ad uso esclusivo.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. secondo (altezza interna h. 270): ingresso, soggiorno (foto n. 53), cucina (foto n. 6), disimpegno, due camere (foto da nn. 7-8), e due bagni (foto n. 9); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 82,70 circa, più due poggioli sui fronti sud ed ovest (foto n. 10) di complessivi mq. 10,60 circa;

garage al p. terra (altezza interna h. 240): il primo a partire da sud-est, dalla conformazione geometrica regolare, con il lato maggiore in direzione longitudinale, avente accesso carraio diretto sul lato sud dotato di portone basculante in metallo, ora non funzionante (foto nn. 11-12); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 30,60 circa.

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

pavimenti: marmo (soggiorno, e cucina e bagni), parquet (camere);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato 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;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore esterno; corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.

6.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta 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 edificato con Permesso di costruire n. 57/05 prot. 10867 prat. 91/2005 del 15.11.2005 (cfr. all. n. 9);
- che veniva poi presentata la relativa domanda di Abitabilità prot. 49/2007 il 17.04.2007 da ritenersi rilasciata per la maturazione dei termini di legge per la formulazione del silenzio assenso (cfr. all. n. 10);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse alcune discrepanze distributive interne per le quali non risulta rilasciato alcun titolo

legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso il competente ufficio in merito alle anomalie evidenziate nel capitolo che precede, si è potuto appurare che le difformità interne potranno essere legittimate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A./S.C.I.A.), nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificabile in € 1.000,00, oltre oneri accessori.

Per tale incombenza si quantifica un costo complessivo di € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza al perfezionamento amministrativo sarà necessario anche l'aggiornamento della documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, il cui costo è da ritenersi ricompreso nel costo indicato nel capitolo che precede.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Veggiano è dotato di Piano degli Interventi (P.I.); secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in:

- Z.T.O. C2 - Residenziale di espansione.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 10 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente (cfr. stralcio tavola P.I. e stralcio N.T.O.: all. n. 11).

11. PROVENIENZA

[REDACTED] la quota di ½ dei beni è pervenuta in morte del sig. [REDACTED] giusto Certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Padova del 03.08.2023 rep. 335817/88888, ivi trascritto il 08.08.2023 ai nn. 30860/21939.

La piena proprietà dei beni costituenti il presente lotto, è pervenuta ai sig.ri [redacted] e [redacted], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale, dalle società

- [redacted] con sede a [redacted]
- [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted]

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, con Atto di Compravendita n. 18282 di rep. del 11.09.2007 a rogito notaio Marco Silva di Rubano, registrato a Padova 1 il 14.09.2007 al n. 16514 serie 1T e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 17.09.2007 ai nn. 49500/25850 (cfr. all. n. 12).

Alle società [redacted] e [redacted] i beni sono pervenuti dai sig.ri

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota dell'intero usufrutto;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

per la quota di $\frac{5}{16}$ di nuda proprietà;

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di $\frac{8}{16}$ di nuda proprietà;

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di $\frac{3}{16}$ di nuda proprietà;

con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata n. 92293 di rep. del 04.03.2004 a rogito notaio Fabrizio Pierantoni di Padova, trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 31.03.2004 ai nn. 14034/8733.

Al ventennio erano proprietari dei beni i suddetti sig. ri, [redacted], [redacted] ciascuno per la propria quota di diritto, avendoli acquisiti con Atto di divisione n. 54364 di rep. del 01.12.1999 a rogito notaio



Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto presso la Conservatoria RR.II. il giorno 28.12.1999 ai nn. 43021/28043.

12. 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 16.02.2024: all. da n. 13 a n. 15):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 47419 R.G. e 33578 R.P. del 20.12.2023

a favore: [redacted], con sede a [redacted] C.F. [redacted]

a carico: [redacted] ..omissis..,

C.F. [redacted] ..omissis..,

- titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.11.2023 rep. n. 6394

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 6:

mapp. 255, sub 7, Natura A/2;

mapp. 255, sub 9, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 49501 R.G. e 11838 R.P. del 17.09.2007

a favore: [redacted], con sede a [redacted], C.F. [redacted]

a carico: [redacted] ..omissis..,

[redacted] ..omissis..,

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11.09.2007



n. 18283/5984 di rep. a rogito notaio Marco Silva di Rubano, per la somma di € 134.000,00 e la durata di anni 25.

somma iscritta: complessivamente € 268.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Veggiano, Fg. 6:

mapp. 255, sub 7, Natura A/2;

mapp. 255, sub 9, Natura C/6;

diritto: piena proprietà.

13 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 01.11.2022 – 31.10.2023: € 1.049,25 (cfr. riparto consuntivo: n. 16);
- periodo 01.11.2023 – 31.10.2024: € 901,77 (cfr. riparto preventivo: all. n. 17).

Le spese di gestione relative agli oneri condominiali ordinari del biennio 2021-2022 ammontano quindi ad € 1.951,02.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 1.000,00/1.100,00 circa.

14. 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.

15. 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. 6, nel periodo fra il 01.09.201921 ed il 09.05.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 18). 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 20.06.2022, notaio Marco Silva di Rubano, repertorio 41317 (cfr. all. n. 19) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al medesimo fabbricato del presente lotto evidenziato in giallo nell'all. n. 18;
2. compravendita del 29.07.2022, notaio Marco Silva di Rubano, repertorio 41476, repertorio 41476 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al medesimo fabbricato del presente lotto evidenziato in giallo nell'all. n. 18;
3. compravendita del 27.02.2023, notaio Martino Valmasoni di Selvazzano Dentro, repertorio 15834 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 18;
4. compravendita del 16.04.2024, notaio Salvatore di Lauro di Abano Terme, repertorio 4316 (cfr. all. n. 22) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 18.

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:

MARA ZANOTTO architetto

COMPARABILI	2	3	4	5
notaio	M. Silva	M. Silva	M. Valmasoni	S. Di Lauro
repertorio	41317	41476	15834	4316
data atto	20.06.2022	29.07.2022	27.02.2023	16.04.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	S. Francesco, 9	S. Francesco, 5	via Palladio	via Pedagni, 13
Foglio catastale	6	6	6	6
mappali	790	255	507	674
subalterni	4-6	4-14	44-67	44-73
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/6
tipologia	appartamento p. terra + garage p.semint.	appartamento p. primo + garage p. terra	appartamento p. primo + garage p. sottostrada	appartamento p. secondo + sottotetto p. terzo e garage p.sottostrada
prezzo vendita	€ 110.000,00	€ 82.000,00	€ 102.000,00	€ 132.000,00
periodo di costruzione	PDC 2005+ Dom. Abitabilità 2005	PDC 2005+ Dom. Abitabilità 2007	C.E. del 1998 +Autor. 2001+ DIA 2001+Abitabilità 2002	C.E. del 2001 + DIA 2004+Abitabilità 2004
vetustà dalla costruzione (anni)	19	19	26	23
classe energetica	C	E	C	D
superficie omogeneizzata (mq)	88,5	67	91,5	106,5
incidenza €/mq	€ 1.242,93	€ 1.223,88	€ 1.114,75	€ 1.239,43

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 nello stesso comparto geografico;
- il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 1.205,24/mq circa;

- c. i valori unitari riscontrati nel periodo comparato sono pressochè costanti, quindi il mercato immobiliare per l'ambito geografico di riferimento rivela un certo dinamismo;
- d. il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.114,75/mq, è riferito all'unità residenziale meno recente, quindi meno appetibile dal punto di vista architettonico;
- e. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 1.242,93/mq e si riferisce ad un'unità risalente allo stesso periodo di quella oggetto di analisi da cui dista di pochi metri;
- e. il valore unitario del secondo comparabile, pari ad € 1.223,88/mq e si riferisce ad un'unità appartenente al medesimo fabbricato di quella oggetto di analisi, avente quindi le stesse caratteristiche costruttive.

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. secondo:	mq	82,70 x 1,00 =	mq	82,70
- poggioli p. secondo:	mq	10,60 x 0,25 =	mq	2,65
- garage p. terra:	mq	30,60 x 0,50 =	mq	15,30



sommano

mq 100,65

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 è relativamente recente, gradevole dal punto di vista distributivo e dotata di buona esposizione (maggiore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

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

VALORE DELL'INTERO: € 120.000,00.

(diconsi Euro centoventivirgolazero).

Detraendo i costi relativi alla regolarità amministrativa e catastale di € 3.000,00, nonché gli oneri condominiali pregressi quantificati in € 1.951,02, si ottengono € 115.048, 98.

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: [€ 115.048, 98 - 10%] = € 103.544,08.

Arrotondabili ad € 105.000,00 (*)

(diconsi Euro centocinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.



MARA ZANOTTO architetto



Due Carrare, lì 13.05.2024



Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-





16. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco dei sub.;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Schema posto auto;
- Allegato n. 9 Permesso di costruire n. 57/05 prot. 10867 prat. 91/2005 del 15.11.2005;
- Allegato n. 10 Domanda di abitabilità prot. 49/2007 il 17.04.2007;
- Allegato n. 11 Stralcio tavola P.I. e stralcio N.T.O.;
- Allegato n.12 Provenienza: Atto di Compravendita
- Allegato n.13 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Oneri condominiali periodo 01.11.2022 - 31.10.2023;
- Allegato n.17 Oneri condominiali periodo 01.11.2023 - 31.10.2024;
- Allegato n.18 Estratto di mappa con comparabili evidenziati;
- Allegato n.19 Comparabili: atto rep. n. 41317 del 20.06.2022 notaio M. Silva;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 41476 del 29.07.2022 notaio M. Silva;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 15834 del 27.02.2023 notaio M. Valmasoni;
- Allegato n.22 Comparabili: atto rep. n. 4316 del 16.04.2024 notaio S. Di Lauro.

