

TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 375/2023

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] e [REDACTED]



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 - 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 05.01.2024 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 in data 16.01.2024 prestava giuramento di rito.

BREVI PREMESSE

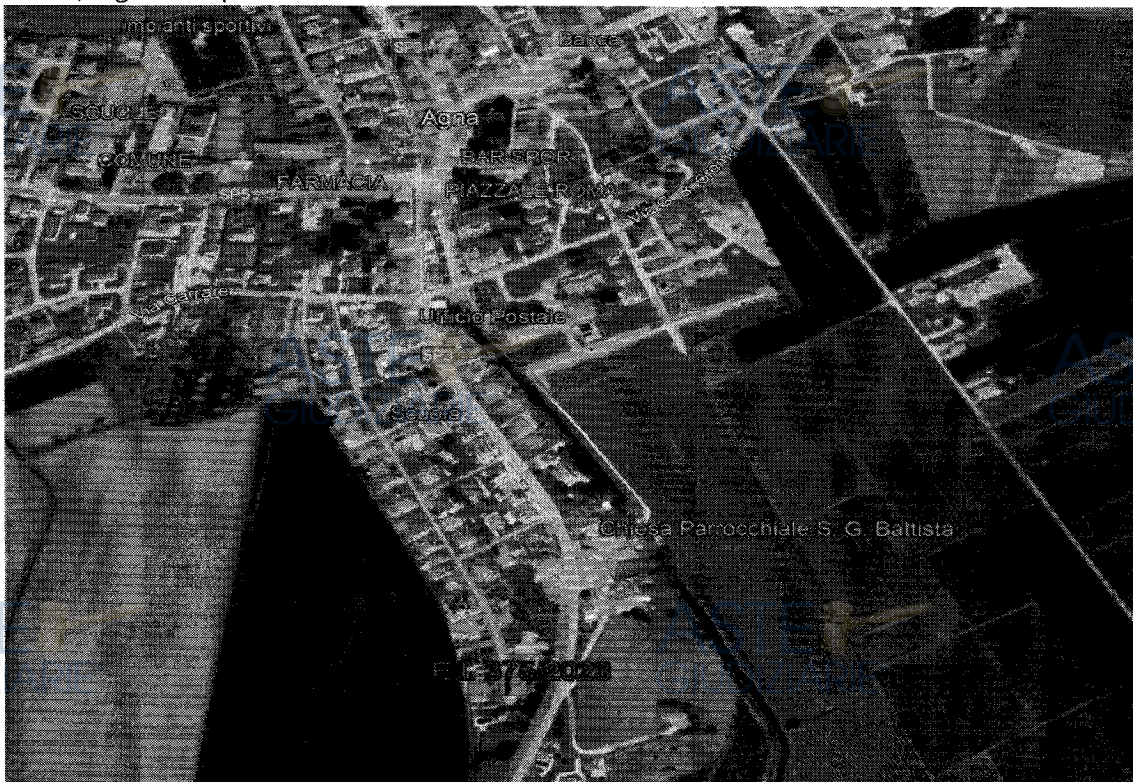
Dopo aver prestato il Giuramento di rito, aver esaminato la documentazione depositata in atti, compiute le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della medesima Provincia e dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato, in data 06.12.2024, unitamente al custode nominato, eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti nel Comune di Agna (PD) in via Monsignor Carlo Liviero n. 66.

In tale circostanza, lo scrivente CTU, con la fattiva collaborazione degli esecutati, controllava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite, la conformità dello stato dei luoghi con la pratica amministrativa depositata presso i pubblici Uffici, l'effettiva consistenza degli immobili accertandone altresì il loro stato di manutenzione; 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 Agna, in via Monsignor Carlo Liviero al civico n. 66 e consistono in una porzione di edificio bifamiliare di tipologia signorile, edificato su due piani fuori terra ivi compreso il garage e l'ampio scoperto di pertinenza; detto cespite è ubicato a circa 600 m. dal centro della cittadina di appartenenza, in zona ottimamente servita e ben collegata alle principali arterie stradali statali, regionali e provinciali.



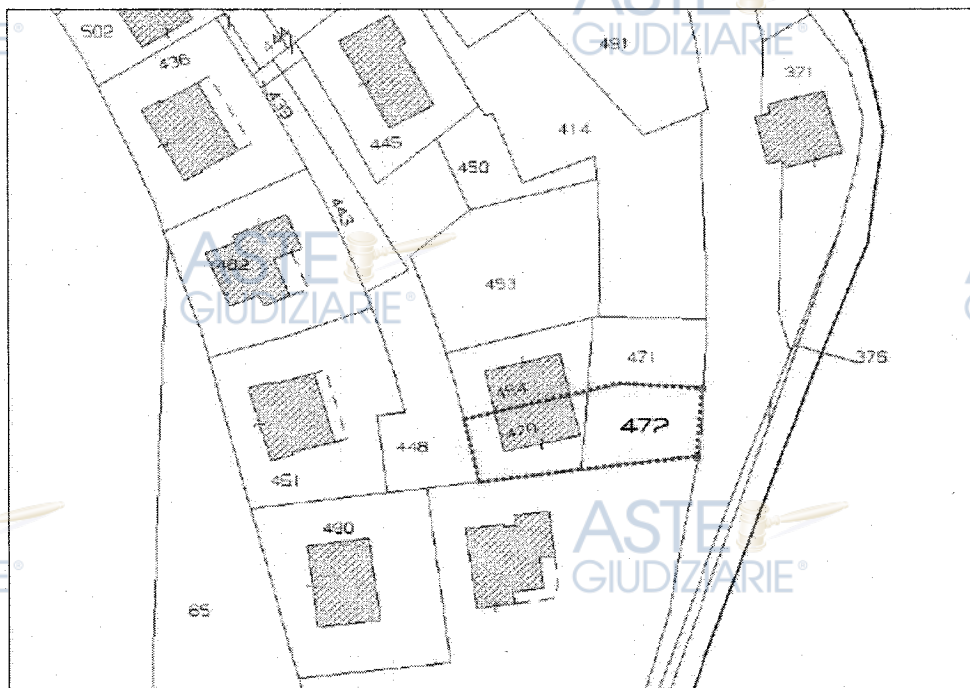
L'ambito urbanistico d'appartenenza consiste in una zona urbanizzata dalla buona viabilità interna, dotata

di marciapiedi, del giusto rapporto tra aree verdi e edificato, caratterizzata prevalentemente da edifici di tipologia mono-bi familiari di ottima finitura e ben condotti; dette caratteristiche conferiscono all'intero ambito una parvenza ordinata e signorile.



DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI IPOTECA

Come anzidetto, il cespite oggetto di pignoramento consiste in una porzione di edificio bifamiliare, di Tipologia signorile, ben finito e ottimamente condotto, costituito da un'abitazione, un garage, dall'ampio scoperto di proprietà esclusiva; l'intero compendio è completamente recintato e accessibile da passaggi pedonale e carrabile agevoli e automatizzati.



Confrontando le due immagini su riportate si evince che l'intero compendio ricade su due lotti catastali distinti

ma adiacenti, l'uno sul quale si erige il fabbricato residenziale, l'altro su cui è costituito buona parte del giardino di pertinenza.



Come rappresentato nelle immagini e negli elaborati grafici prodotti, l'edificio facente parte del compendio pignorato è indipendente, ha accessi esclusivi, è disposto su due piani fuori terra ed ha esposizione sud, est, ovest con affacci sullo scoperto di pertinenza di proprietà esclusiva che circonda tutto il fabbricato.



L'area scoperta che circonda l'intero edificio residenziale è caratterizzata da marciapiedi pavimentati, aiuole e

giardino ben condotti e piantumati e da spazi di manovra (selciato) tali da consentire comode manovre anche a veicoli di grandi dimensioni.



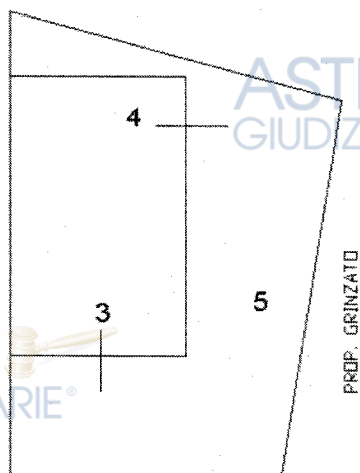
Alla parete est del fabbricato è appoggiato un portico di struttura lignea, sorretto da pilastri in muratura, della cui regolarità urbanistica si tratterà nei paragrafi successivi.



Ben mantenuto e gestito, il cespite presenta caratteristiche tali da conferire un aspetto ordinato e signorile.

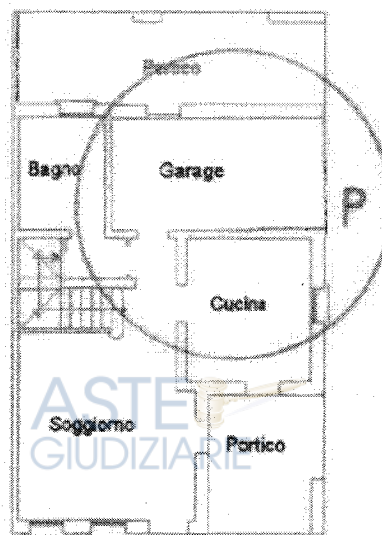
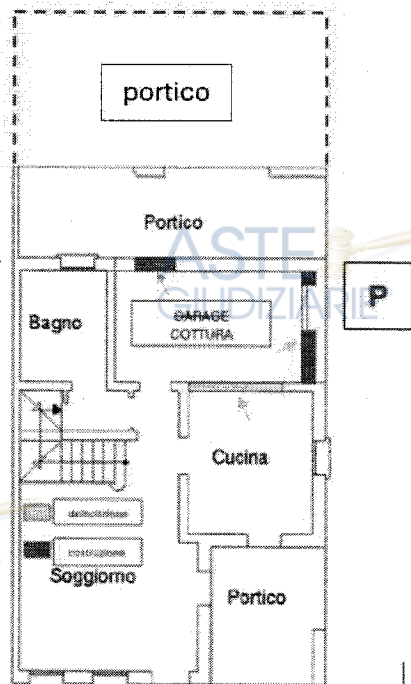
ABITAZIONE

Tramite i cancelli pedonale e carrabile che si dipartono dal marciapiedi della pubblica via e percorrendo i camminamenti pavimentati costituiti sull'ampio scoperto di pertinenza, si giunge al fabbricato oggetto di pignoramento costituito da due distinti subalterni catastali, l'uno individuante l'abitazione, l'altro il garage.



- Sub. 3 - abitazione (piano terra e primo)
- Sub. 4 - garage (terra)
- Sub. 5 - cortile di pertinenza

L'abitazione, accessibile praticando il portico d'ingresso (sul quale affacciano il portone d'ingresso e la portafinestra della cucina), al piano terra è suddivisa in due zone caratterizzate da altezze utili differenti ed in particolare l'una (costituita da soggiorno, cucina e vano scala) di altezza pari a 2,70 m., l'altra (destinata a bagno e garage) di altezza utile pari a 2,40 m.

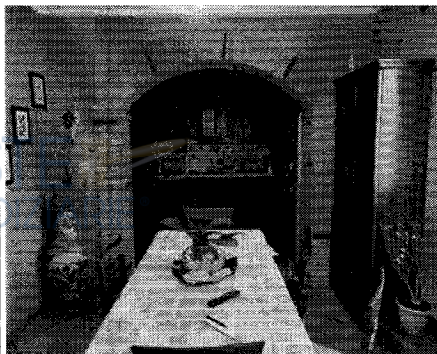


In realtà come si evince dall'immagine su riportata, il locale garage, tramite alcune modifiche edilizie, è stato

trasformato in cucina e la cucina sostanzialmente in vano pranzo; sulla legittimità delle variazioni descritte si relazionerà dei capitoli successivi.



Pranzo (H=2,70 m.)



Pranzo da altra angolazione



Cucina-cottura (H= 2,40 - zona garage)

I suddetti locali sono entrambi finestrati, di forma regolare e di dimensioni tali da consentire una buona fruibilità degli spazi.

Come anzidetto, dal portico d'ingresso si accede altresì allo spazioso ingresso-soggiorno, caratterizzato da ampie finestrate che consentono un'ottima illuminazione e areazione naturale dei locali.



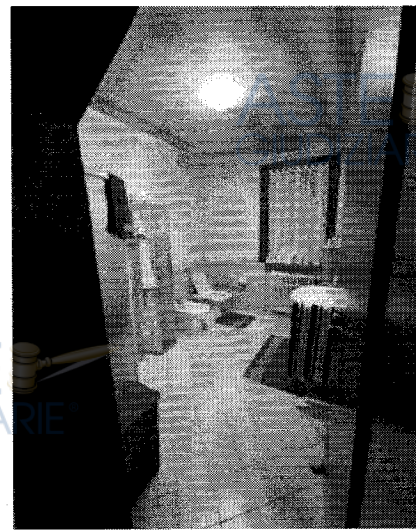
Il vano soggiorno, oltre ad essere collegato (tramite porta interna) al vano pranzo e alla cucina, è collegato altresì a due piccoli disbrighi adiacenti dai quali si diparte il bagno di servizio; L'altezza dei vani è pari a 2,40 m.



Disbrigo



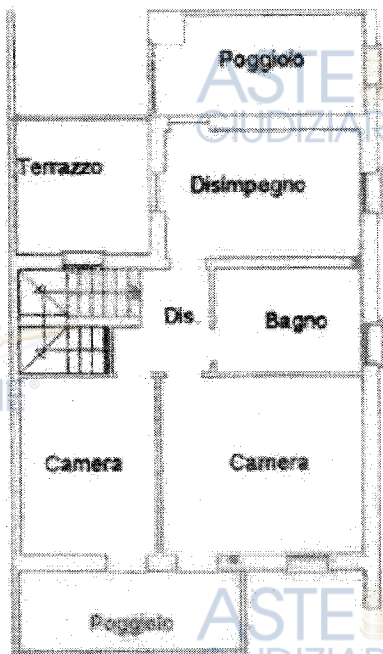
Disbrigo



Bagno

Il bagno ben rifinito e finestrato è spazioso e caratterizzato da pareti rivestite in gres porcellanato a tutt'altezza.

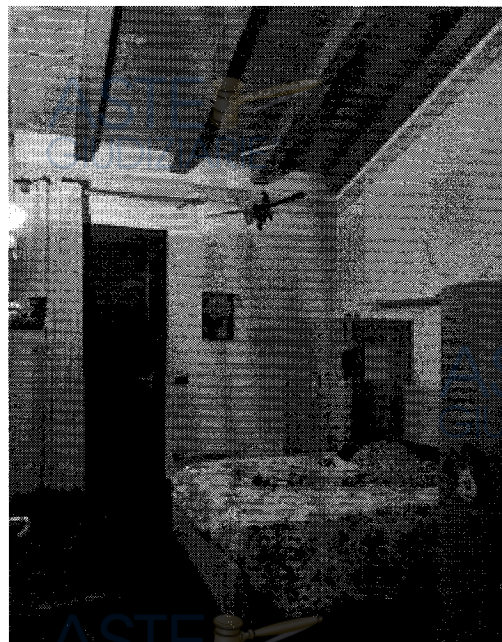
Dal vano soggiorno si sviluppa la scala principale che consente di accedere al reparto notte dislocato al piano primo dell'abitazione, suddiviso in due zone, l'una caratterizzata da un'altezza pari a 2,70 m. costituita da camera matrimoniale, camera singola, poggiolo, disbrigo e un bagno, l'altra con altezza pari a 2,40 m. suddivisa in disimpegno dotato di terrazzo e poggiolo.



Le camere sono di forma regolare, hanno dimensioni tali da concedere un'ottima fruibilità degli spazi, e grazie alle ampie finestrate risultano ben illuminate e aeree naturalmente.



Camera matrimoniale



Camera singola

Le pareti delle due camere sono intonacate e tinteggiate a civile e hanno soffitti a vista, costituiti da travatura e perlinato in legno; anche i pavimenti sono in legno ed in particolare costituiti da rivestiti in parquet prefinito di ottima scelta commerciale.

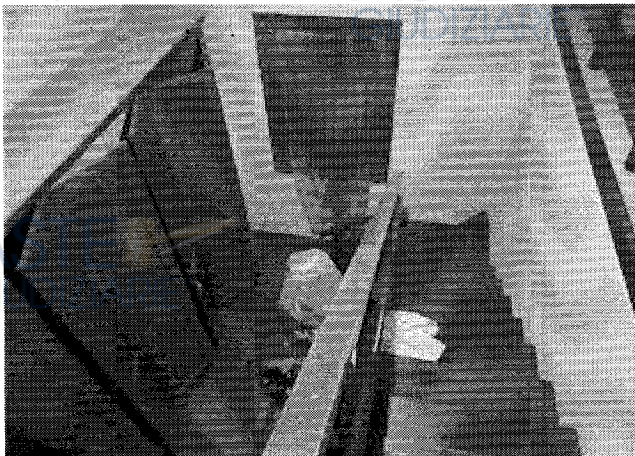
Dal disbrigo adiacente al vano scale si diparte il bagno del reparto notte, finestrato, spazioso, di ottima rifinitura e caratterizzato da pavimenti e pareti rivestite in mattonelle in gres porcellanato di ottima scelta

Commerciale; anche i sanitari che corredano il servizio igienico sono di ottima qualità.

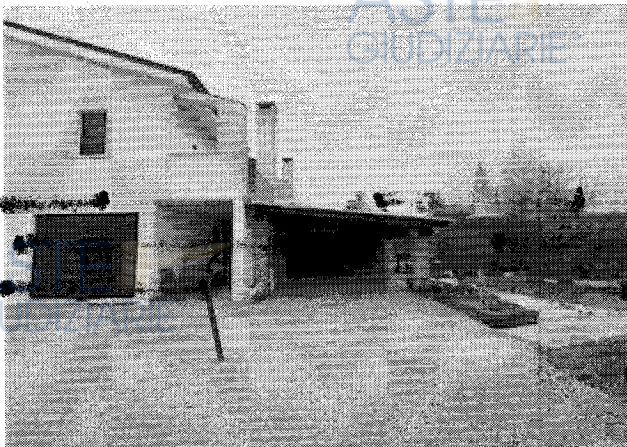


Come si evince dalle riprese fotografiche su esposte, generalmente le rifiniture dei locali sono di buona qualità, di gradevole composizione e tali da conferire ai vani un aspetto sobrio e signorile.

Va precisato che nel disbrigo del piano primo è presente una scala in legno, non rappresentata nelle planimetrie catastali e nel progetto rilasciato, che consente di accedere al sottotetto finestrato, nel quale è stata ricavata una zona mansardata adibita ad accessorio; il piano sottotetto ha altezze variabili la cui media è ben inferiori a quella previste per i locali abitabili.



In merito alla regolarità urbanistica del sottotetto si relazionerà in seguito.



Infine correda l'edificio residenziale un portico in muratura di circa 20 mq. posto ad est del fabbricato.

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile in generale è in ottimo stato di manutenzione, perfettamente condotto e non necessita di interventi di natura straordinaria.

IMPIANTI TECNOLOGICI

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

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

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

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE UTILE		ALTEZZA	
Terra	soggiorno	mq.	26,68	2,70	m.
	cucina		12,66		
	bagno		6,90	2,40	
	portico ovest		11,36	***	
	portico est		19,72	***	
	garage		16,74	2,40	
primo	camera doppia	mq.	18,76	2,70	m.
	camera singola		12,90		
	bagno		8,08		
	disbrigo		4,54		
	disimpegno		13,20	2,40	
	terrazza		9,54	***	
	poggiolo camere		9,50	***	
	poggiolo disbrigo		11,16	***	
*** superfici calpestabili dedotte dalla lettura delle planimetrie di progetto verificate in sede di sopralluogo					

RIEPILOGO		
Totale superficie principale con H= 2,70 m.	83,62	mq.
Totale superficie accessori diretti con H= 2,40 m.	20,10	
Totale superficie portici	31,08	
Totale superficie terrazzi	9,54	
Totale superficie poggioli	20,66	
Totale superficie garage	16,74	
Totale superficie scoperta	475,00	

SCOPERTO DI PERTINENZA		
Superficie coperta (sedime fabbricato)	125	mq.
Superficie pertinenze garage (particella 470)	297	
Superficie giardino (particella 472)	303	

Come si evince dall'analisi della suesposta tabella, fatte le dovute approssimazioni, la superficie calpestabile dell'abitazione per i vani abitabili (h = 2.70 m.) è di 83,62 mq., quella dei vani accessori (h=2.40 m.) di 20.10 mq., quella del garage (con h=2.40 m.) di 16,74 mq., i portici di 31,08 mq., il terrazzino 9,54 mq. ed i poggioli 20,66 mq.

L'area scoperta detiene una superficie complessiva di circa 475 mq. al netto della superficie coperta del sedime del fabbricato.

Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione della superficie commerciale (capitolo: Determinazione Valore immobili pignorati) utilizzata per la valutazione degli immobili.

PROVENIENZA DEI BENI:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è intestato a ditta [REDACTED], imprenditore, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente ad [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente ad [REDACTED]. [REDACTED] n. [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] e pervenuto agli intestatari in forza dell'atto del 07.08.2002 a rogito del Notaio [REDACTED] di cui al rep. n. 33016 racc. n. 4550, atto trascritto a Padova in data 13.08.2002 ai numeri 33780 di RG. e 15951 di RP. e successiva rettifica trascritta in data 23.09.202002 ai n. 39589 di RG. e 27340 di RP. (vedi all. doc. 2 e certificazione notarile L. 302/98).

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (doc. 3, 4, 5, 6, 7):

Provincia di Padova: Comune di Agna (cod. A075)

Catasto Terreni:

Foglio 15 - particella 470 - qualità (EU.) di 297 mq.

(lotto di terreno comune su cui sorge l'intera bifamiliare)

Foglio 15 - particella 472 - qualità vigneto di 303 mq. - Rd. 2,66 €. - R.a 1.96 €. (lotto di terreno destinato a giardino)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 - Particella 470:

sub 3 - cat. A/2 - classe 2 - cons. 6,5 vani - sup. 147 mq. - R. €. 604,25 - indirizzo: via Monsignore Carlo Liviero n 66 - p. T-1
(ex sub. 1 - categoria F/3 - citato nell'atto di provenienza)

sub 4 - cat. C/6 - clas. 2 - cons. 17 mq. - sup. 21 mq. - R. €. 31,61 - in via Monsignore Carlo Liviero n 66 - piano T
(ex sub. 1 - categoria F/3 - citato nell'atto di provenienza)

sub 5 - B.C.N.C. (comune ai sub. 3-4)
(ex sub. 2 - BCNC. - citato nell'atto di provenienza)

beni intestati a:

1. [REDACTED] ([REDACTED]) - nato a [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] ([REDACTED]) - nata a [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/2

Confini: L'intero cespite confina a nord con le particelle catastali n. 454 e 471 (catasto terreni - foglio. 15 di Agna - porzione di bifamiliare confinante) a sud con la particella catastale 156 (stesso foglio catastale e Comune), a ovest con la pubblica via denominata Via Monsignore Carlo Liviero e ad est con la strada statale e n. 64 intestate ad altre ditte, a sud con la pubblica via denominata via San Leopoldo, ad ovest con la SP3 (vedi estratto di mappa - doc. 03).

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) **non è** conforme agli identificativi catastali (non sono rappresentate e censite le modifiche eseguite in difformità ai titoli abilitativi urbanistici).

c. I beni pignorati sono occupati dagli esecutati.

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio (doc. 08)

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:

1. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2002 - Registro Particolare 27340 Registro Generale 39589

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33016 del 07/08/2002 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in AGNA(PD) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22664 del 2002

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2002 - Registro Particolare 7951 Registro Generale 39590 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33017 del 07/08/2002 - Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione a garanzia di mutuo (soggetto debitore) - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7414 del 2002

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2009 - Registro Particolare 4118 Registro Generale 19664 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6457/2009 del 20/05/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (soggetto debitore)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2022 - Registro Particolare 6733 - Registro Generale 33918 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 33017 del 07/08/2002 - Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca

Volontaria Per Concessione A Garanzia Di Mutuo – (soggetto debitore) - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7414 del 2002

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2023 - Registro Particolare 32736 Registro Generale 46221 - Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Padova - Repertorio 6226 del 10/11/2023 - Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2025 - Registro Particolare 6339 Registro Generale 9084 - Pubblico Ufficiale Giudiziale Tribunale di Padova Repertorio 857 del 24/02/2025 - Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 09 – 10 - 11)

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

- Concessione Edilizia n. 155 del 02/01/2001

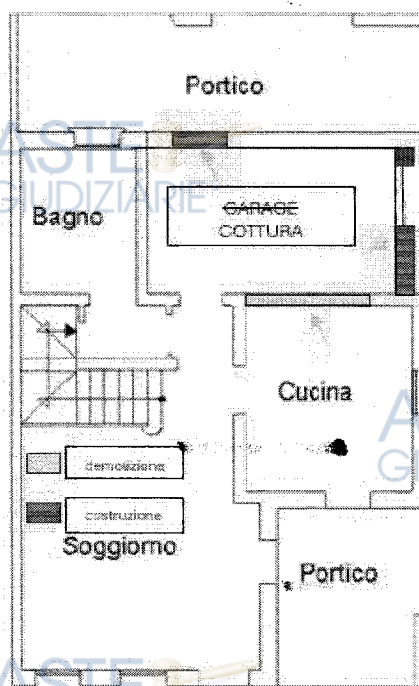
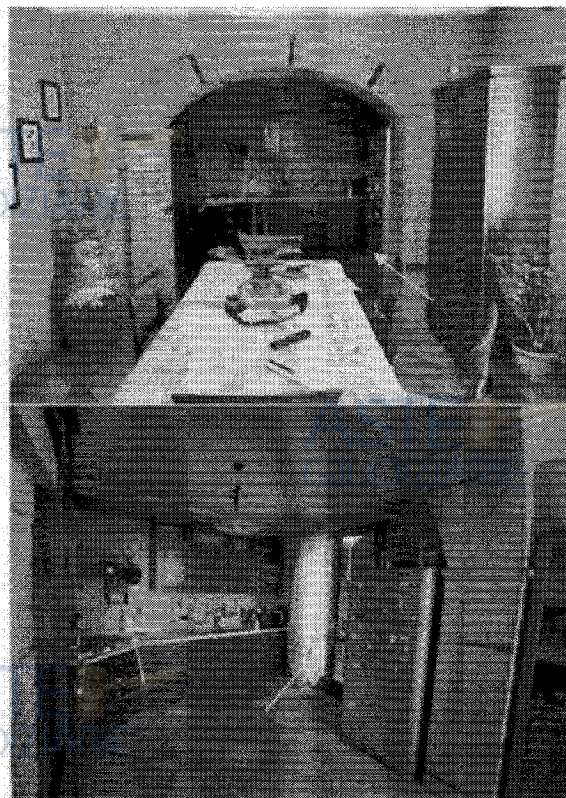
- Concessione Edilizia n. 240 del 17/08/2001 – variante alla concessione n. 155

- Agibilità n. 240-2001 presentata il 28.09.2002

Difformità/Abusi Edilizi:

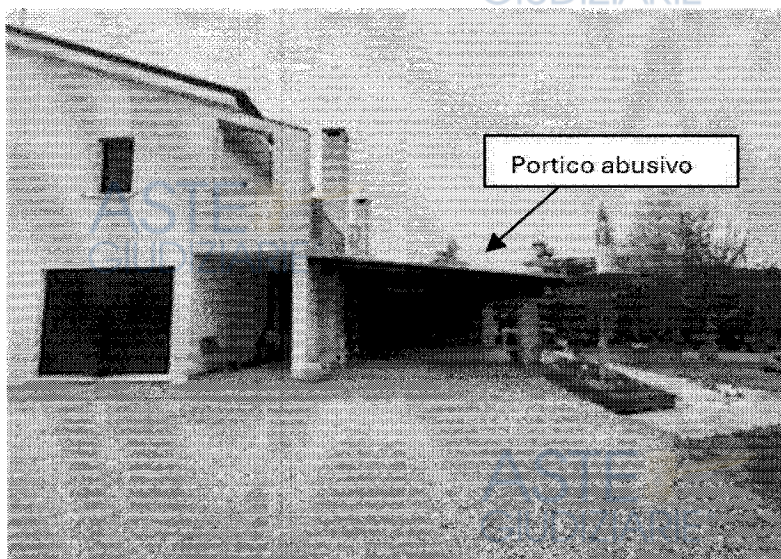
Lo scrivente ha riscontrato le seguenti irregolarità in difformità dalle pratiche edilizie rilasciate:

1 - Modifica della destinazione d'uso del garage, effettuata con importati opere edili realizzate in assenza titolo abilitativo, le quali hanno comportato, oltre alla mutazione della destinazione, la variazione prospettica in area sottoposta a tutela paesaggistica (chiusura finestra e ridimensionamento del portone d'accesso al garage);



PIANTA PIANO TERRA

2 - Realizzazione senza titolo abilitativo di un ampio portico, in parte ancorato alla parete est del fabbricato principale ed in parte a dei pilastri in muratura, realizzato in area sottoposta a tutela paesaggistica e a distanza



3 - Realizzazione di una scala interna tra il piano primo ed il sottotetto, realizzata in assenza di titolo abilitativo;



4 - Mancata realizzazione di alcune controsoffittature, così come indicate nella variante in corso d'opera di cui alla concessione Edilizia n. 240/2001 (all. doc. 10), mancanza che di fatto va ad inficiare il calcolo delle volumetrie indicate in progetto.

h. Sulla base degli abusi edilizi riscontrati e su descritti, accertato con i tecnici comunali che non sussistono le condizioni di regolarizzazione amministrativa e appurato che la demolizione delle opere abusive non pregiudica in alcun modo la sussistenza delle porzioni di fabbricato legittimo, si ritiene opportuno il ripristino dello stato di legittimità degli immobili in conformità alle pratiche edilizie rilasciate e alla pratica catastale presentata; lo scrivente stima, in via equitativa, un costo di ripristino di €. 10.000,00 (demolizione dei manufatti abusivi, ripristino delle opere murarie realizzate, riapertura delle finestrate chiuse, realizzazione delle pareti demolite, realizzazione dei controsoffitti, smaltimento dei materiali di risulta derivanti dalle demolizioni).

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

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.

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 immobiliare, basato sul 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

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificata in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite è di 226.81 mq. (non si sono considerate le zone illegittime che saranno oggetto di ripristino in conformità a quanto autorizzato) e che il medesimo risulta in buono stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 12)

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

- Immobile di 151 mq. complessivi, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in via M. C. Liviero n. 54 (a circa 100 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 220.000 €. (fonte – atto notarile del 04.06.2025)
- Immobile di 219 mq. complessivi, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato in via Marconi n. 33 (a circa 350 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 175.000 €. (fonte – atto notarile del 23.10.2023)
- Immobile di 167 mq. complessivi, usato, in ormalì condizioni di manutenzione, ubicato in via Marconi 35 (a circa 300 m. di distanza dal sub jet), compravenduto a 126.000 €. (fonte – atto notarile del 28.03.2024)



Come si evince dall'immagine su riportata, i comparabili scelti sono ubicati a meno di 1,0 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 M.C. Liviero, 54	via Marconi, 33	via Marconi 35	via M.C. Liviero 66	Via
Distanza dal soggetto di stima	100	350	300	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	220.000,00	175.000,00	126.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi del rilevamento)	2	22	17	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	220.000,00	175.000,00	126.000,00	-----	Euro
Superficie principale	122,00	142,00	133,00	83,62	mq.
Superficie balconi	12,00		8,00	220,10	mq.
Superficie terrazze		8,00	20,00	9,54	mq.
Superficie logge		48,00		31,08	mq.
Superficie cantina		58,00			mq.
Superficie soffitta	8,00				mq.
Superficie loc. accessori				20,66	mq.
Superficie giardino	140,00	100,00	160,00	475,00	mq.
Superficie autorimessa	16,00	32,00	18,00	16,74	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	4	3	3	5	n.
1-accidentato; 2-trascuroato; 3-normale; 4-buono; 5-ottimo					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2 ...)	0	-1	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2 ...)	2	-1	-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 (%) 0,20%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	0,35
logge	0,40
cantina	0,50
soffitta	0,50
loc. accessori	0,80
giardino	0,10
autorimessa	0,50

Giardino (€/mq.) 10,00

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 (€) 40.000,00

Zona - saggio di incremento (%) 6,00%

Qualità - saggio di incremento (%) 8,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	151,00	Prezzo marginale	€ 1.456,95	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	219,00	Prezzo marginale	€ 799,09	Prezzo marginale assun
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	167,00	Prezzo marginale	€ 754,49	€ 754,49
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	226,81			

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	-36,67	-29,17	-21,00
Superficie principale	754,49	754,49	754,49
Superficie balconi	188,62	188,62	188,62
Superficie terrazze	264,07	264,07	264,07
Superficie logge	301,80	301,80	301,80
Superficie cantina	377,25	377,25	377,25
Superficie soffitta	377,25	377,25	377,25
Superficie loc. accessori	603,59	603,59	603,59
Giardino	10,00	10,00	10,00
Autorimessa	377,25	377,25	377,25
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	2.200,00	1.750,00	1.260,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Zona	13.200,00	10.500,00	7.560,00
Qualità	17.800,00	14.000,00	10.080,00

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 comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	220.000,00	175.000,00	126.000,00
Data	73,33	641,67	357,00
Superficie principale	-28.957,37	-44.047,19	-37.256,77
Superficie balconi	39.252,40	41.515,87	40.006,89
Superficie terrazze	2.519,25	406,67	-2.762,19
Superficie logge	9.379,83	-5.106,40	9.379,83
Superficie cantina	0,00	-21.880,24	0,00
Superficie soffitta	-3.017,96	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	12.470,23	12.470,23	12.470,23
Giardino	3.350,00	3.750,00	3.150,00
Autorimessa	279,16	-5.756,77	-475,33
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	40.000,00	80.000,00	80.000,00
Zona	0,00	10.500,00	7.560,00
Qualità	-35.200,00	14.000,00	20.160,00
Prezzo corretto (€.)	260.148,87	261.493,85	258.589,66

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

$$\text{Prezzo Corretto Medio} = \text{Valore Stimato} = \text{€. 260.077,00}$$

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	1,12 %	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%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati e su espressi risultano sostanzialmente in linea con i valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate - doc. 13), in considerazione al costo indicato per il ripristino (allo sto legittimato) degli abusi edilizi rilevati (costo che si attesta sui 10.000 €.) 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 (260.077,00 €. - 10.000 €. - 15%), è di

212.500 €.

(duecentododicimilacinquecento 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**)

Segue elenco allegati

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

ELENCO ALLEGATI:

- doc. 01 - Verbale di giuramento CTU
- doc. 02 - Atto di provenienza
- doc. 03 - Catasto Terreni - Estratto di mappa
- doc. 04 - Catasto Terreni - Visura storica particelle
- doc. 05 - Catasto Fabbricati - Elaborato Planimetrico e elenco immobili
- doc. 06 - Catasto Fabbricati - Visure storiche immobili
- doc. 07 - Catasto Fabbricati - Planimetrie subalterni
- doc. 08 - Ispezione Ipotecaria
- doc. 09 - Concessione Edilizia n. 155/2001
- doc. 10 - Concessione Edilizia n. 240/2001
- doc. 11 - Agibilità
- doc. 12 - Comparabili di stima
- doc. 13 - OMI estratto Agenzia delle Entrate
- doc. 13 - Ricevuta trasmissione elaborato peritale alle parti

**IL C.T.U.**

(geometra Vettore Pierpaolo)