

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 387/2023

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'istestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 12.04.2024 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 16.04.2024 prestava giuramento di rito.

BREVI PREMESSE

Dopo aver prestato il Giuramento di rito, aver esaminato la documentazione depositata in atti e dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato, ricevuto nulla osta dal custode (in data 22.04.2024) di procedere con le operazioni peritali, lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione costituiti da due differenti lotti correnti nel Comune di Monselice (PD), l'uno ubicato in via Galileo Galilei, l'altro in via Cristoforo Colombo.

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU, con la fattiva collaborazione degli esecutati, controllava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite, la consistenza degli immobili accertandone altresì il loro stato di manutenzione e procedeva alla ripresa fotografica dei due compendi costituenti l'oggetto del pignoramento.

RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Come su indicato, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in provincia di Padova, nel Comune di Monselice e consistono in due compendi differenti ubicati in due diverse zone del comune (a circa 3 km. di distanza l'una dall'altra) ed in particolare l'uno ubicato in via Galileo Galilei, l'altro in Cristoforo Colombo.



Data tale circostanza i due differenti cespiti verranno suddivisi e valutati come due lotti differenti e indipendenti ed in particolare:

Lotto 1 – immobili ubicati nel Comune di Monselice in via Galileo Galilei, n. 15

Lotto 2 – immobili ubicati nel Comune di Monselice in via Cristoforo Colombo (s.n.c.)

LOTTO 1

PREMESSE

Ubicato nei pressi del centro della cittadina di appartenenza, in via Galileo Galilei n. 15, il cespite costituente il lotto 1, consiste in un'ampia area cementata, di 5872 mq. catastali, che ricade in ambito urbanizzato caratterizzato prevalentemente da edifici di tipologia produttiva e artigianale.

La destinazione urbanistica del comparto d'appartenenza consiste in area territoriale omogenea di tipo A1 con destinazione centro storico; detta zona è assoggettata a vincoli paesaggistici e sottoposta alla Sovrintendenza dell'ente parco Colli Euganei. In detta area gli unici interventi edilizi ammessi sono correlati agli edifici esistenti e legittimati da titolo abilitativo (vedi all. doc. 10).

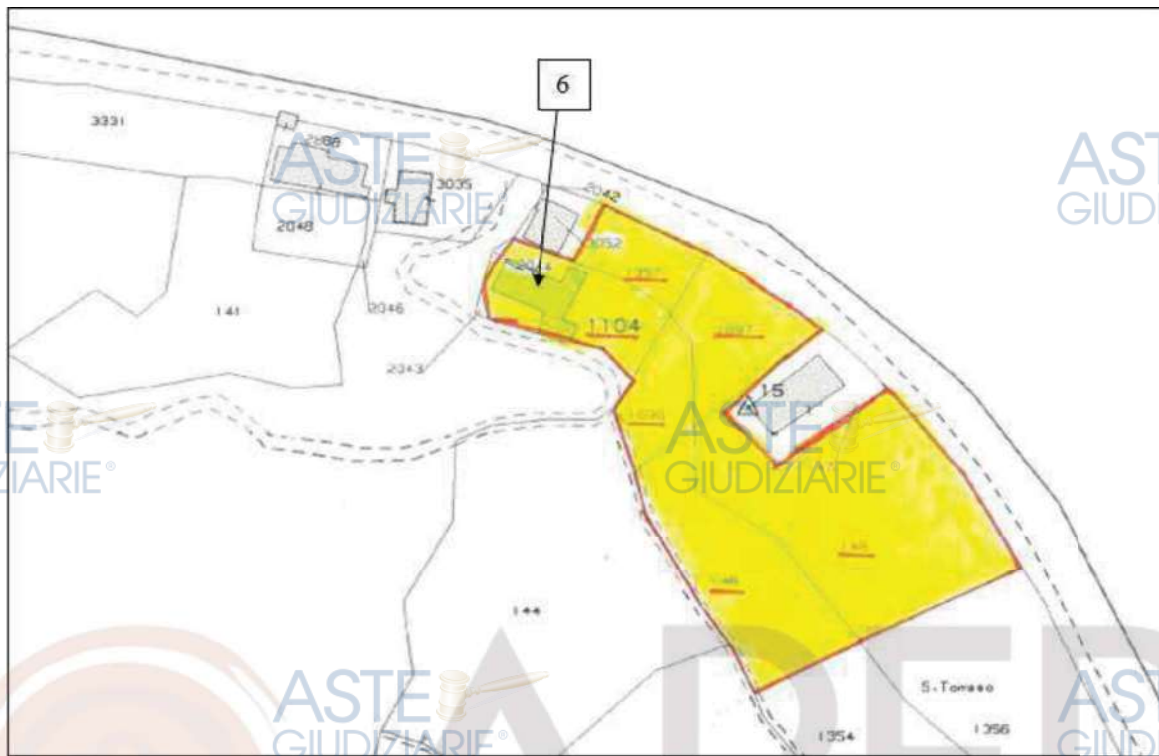


Sull'area oggetto di pignoramento sorgono alcuni manufatti di varia tipologia costruttiva e di differenti consistenze.



Come si evince dalle riprese fotografiche su riportate, i fabbricati che insistono sull'area oggetto di ipoteca,

consistono per lo più in costruzioni fatiscenti, prefabbricate e realizzate con materiali di recupero; i manufatti sono privi di qualsivoglia titolo abilitativo e non risultano censiti presso l'Ufficio del Territorio (catasto), ad eccezione del fabbricato ripreso nell'immagine n. 6 (pagina precedente) che risulta censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, ma che formalmente non risulta legittimato da alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Monselice.



Il fabbricato identificato con il n. 6 nell'immagine su riportata consiste in un deposito attrezzi ivi compreso un ufficio ed un piccolo ripostiglio.



Il deposito attrezzi è costituito da pareti perimetrali in muratura e copertura in struttura metallica con

sovrastanti pannelli prefabbricati sui quali sono fissate lastre di fibrocemento apparentemente in eternit.

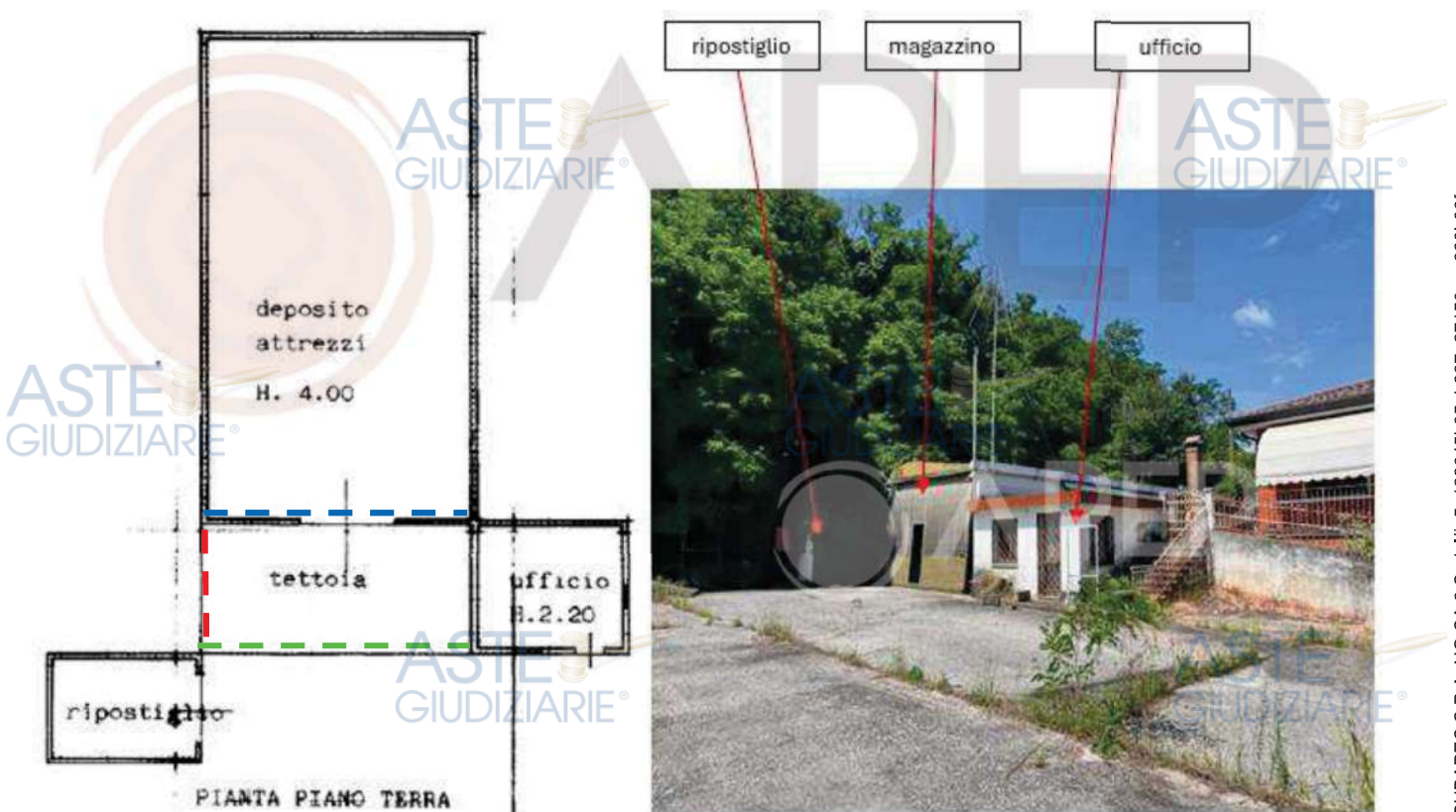
ASTE
GIUDIZIARIE®

Lastre in fibrocemento



ASTE
GIUDIZIARIE®

Come si evince dalla planimetria e dall'immagine che segue, in adiacenza al deposito sono edificati due piccole superfetazioni in muratura destinate a ufficio e ripostiglio.



Rispetto alla planimetria su riportata, lo stato dei luoghi palesa alcune difformità:

- è stata chiusa la tettoia lungo il lato sud (tratteggio in color rosso)
- è stata realizzata una chiusura basculante sul lato est costituita da materiale plastico di tipo onduline (identificata con il tratteggio di colore verde)
- è stata demolita la muratura perimetrale al lato est del deposito attrezzi (tratteggio di colore blu) per creare un unico spazio.

L'immobile, privo di titoli abilitativi, sviluppa una superficie complessiva di circa 140 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA DEI BENI:

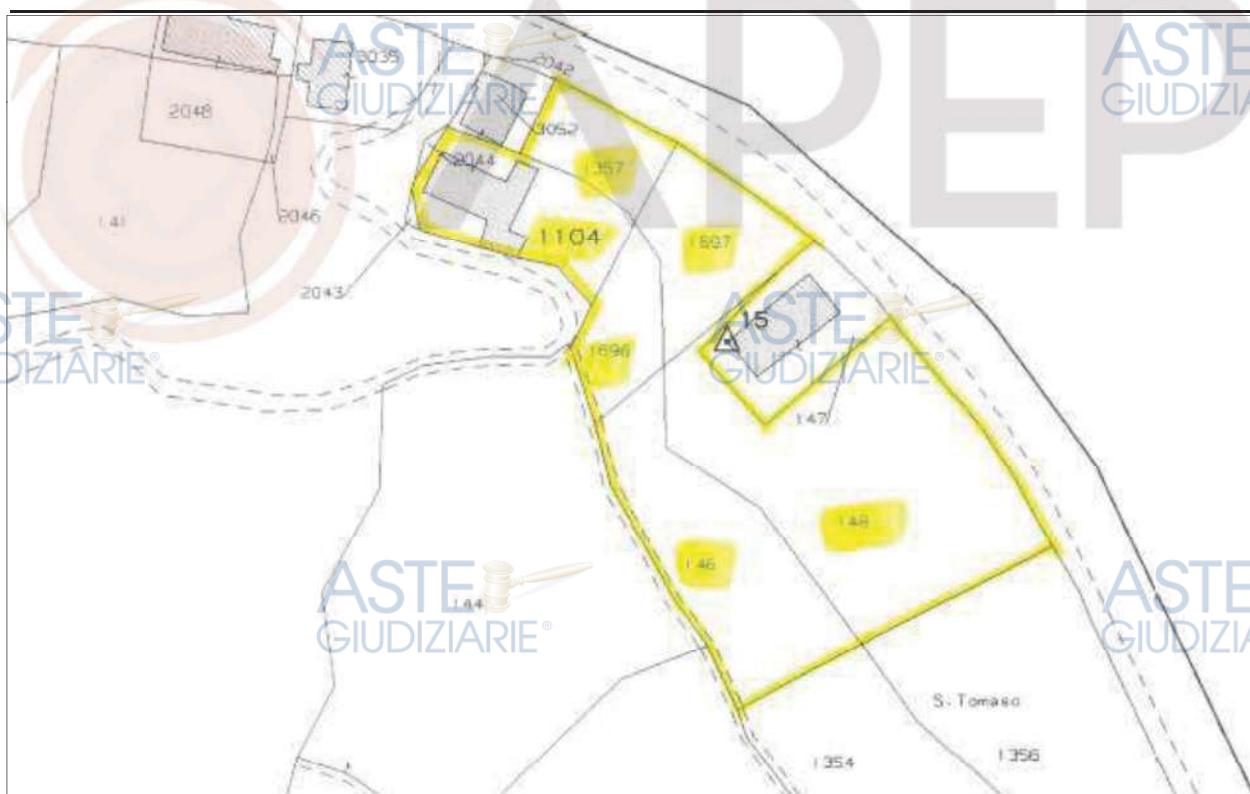
Gli immobili su descritti sono intestati a ditta per i diritti pari ad 1/1 di proprietà e pervenuti alla medesima in forza dell'atto di compravendita del 07.06.2000 a rogito del Notaio Fassanelli Giorgio, Repertorio 55503, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ESTE il 23 giugno 2000 ai NN.2853/1894.

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 03-04-05):

Provincia di Padova: Comune di Monselice (cod. F382)

Catasto Terreni: Foglio n. 21

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
21	146		-	PASC CESPUG	U		12 80		Euro 0,66 Lire 1.280	Euro 0,53 Lire 1.024
21	148		-	SEMIN ARBOR	05		23 35		Euro 12,06 Lire 23.350	Euro 9,65 Lire 18.680
21	1357		-	SEMIN ARBOR	04		04 44		Euro 2,98 Lire 5.772	Euro 2,06 Lire 3.996
21	1696		-	PASC CESPUG	U		04 50		Euro 0,23 Lire 450	Euro 0,19 Lire 360
21	1697		-	SEMIN ARBOR	04		06 90		Euro 4,63 Lire 8.970	Euro 3,21 Lire 6.210
21	1104			ENTE URBANO			06 73			



Catasto Fabbricati: Foglio N. 21 – via Galileo Galilei n. 15 - piano terra

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	21	1104				C/2	6	142m²	Totale: 142 m²	Euro 249,34

Beni intestati a ditta:

– Proprietà per 1/1

Confini: L'intero cespite confina a nord-est con la pubblica via e con la particella catastale n. 3052 e n. 147 (catasto terreni – foglio. 21 di Monselice), a sud-est con le particelle catastali n. 1355 e n. 1354 (stesso foglio catastale e Comune), a sud-ovest con la particella catastale n. 145, ad ovest con la particella catastale n. 144, a nord ovest con le particelle catastali n. 143, 2043 e 2044 (vedi estratto di mappa riportato alla pagina precedente).

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) non è conforme agli identificativi catastali; non tutti i fabbricati presenti risultano censiti e quelli accatastatati non risultano conformi alla planimetria catastale depositata.

c. I beni pignorati alla data del sopralluogo non risultavano occupati.

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2001 - Registro Particolare 940 Registro Generale 5141 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 47951 del 26/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Immobili siti in Monselice (Pd) - **A favore di**

Contro

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2007 - Registro Particolare 578 Registro Generale 2213 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 68382 del 20/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Monselice (Pd) - **A favore di**

Contro

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2014 - Registro Particolare 751 Registro Generale 5503 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 80070/25516 del 15/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Monselice (Pd) - Annotazione n. 217 del 27/02/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA) - **A favore di**

Contro

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 1596 - Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7713 del 08/01/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Monselice (PD) - **a favore di**

Contro

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 09)

Approfondite ricerche svolte dallo scrivente perito presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Monselice hanno fatto emergere l'assenza di titoli abilitativi relativi ai fabbricati su descritti.

È d'uopo far presente che per il fabbricato accatastatato e su descritto, fu intrapresa una procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®



ce. **ASTE**
SELCICE **GIUDIZIARIE**®

Piazza S. Marco 1 35043 Monselice (Pd) P.I. C.F. 00654440288
pec: monselice.pd@cert.lp-veneto.net

Ufficio Edilizia Privata-SG/Va

Rit. file: 9475 VETTORE PIERPAOLO certificato rich. a sanatoria prt 4089/95-03

ASTE GIUDIZIARIE®
4.04.2025

VETTORE PIERPAOLO
trasmissione via PEC

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti prot. comunale 9475 del 10.03.2025
Ditta richiedente: VETTORE PIERPAOLO in qualità di CTU
relativa all'Immobile: Via G. Galilei
Identificazione: Fg. 21 Mapp. 1104

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta di accesso agli atti prot. n° 9475 del 10.03.2025

CERTIFICA

Che risulta non rilasciata la Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della L. 47/85 a seguito di istanza pervenuta al prot. 4989 del 27/03/86 dal Sig. Rocelli Bruno.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Area Tecnica
Dott. Arch. Giuliano Sinigaglia

Comunicazione ai sensi degli artt. 5, 67, 8, Legge 7 agosto 1990n. 241

Area:	Tecnica – Gestione e Promozione del Territorio codice univoco ufficio EN158T	Dirigente:	
Servizio:	Edilizia Privata Ufficio Accesso agli atti pratiche edilizie	Responsabile del procedimento:	
Orario di ricevimento:	Lunedì – venerdì dalle 9.00 alle 12.00 solo previo appuntamento		
Contatti:	(tel. 0429 796913) @ e-mail: tecnicoesproprio@comune.monselice.pd.dova.it		
Potere sostitutivo:	Segretario Generale		
Termini di conclusione del procedimento:	33 giorni		
Rimedi esperibili in caso di inerzia:	Ricorso al TAR entro 30 giorni		
Indennizzo da ritardo:	l'istante è tenuto ad azionare il potere sostitutivo previsto dall'art. 2, comma 9-bis, della legge n. 241 del 1990 nel termine perentorio di venti giorni dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento (art. 28 DL 21/6/2013 n. 69 conv. in L. 9/8/2013 n. 88)		
Verificato che, ai sensi del combinato disposto di cui all'art.9 bis della Legge 7 agosto 1990, n.241 e dall'art. 7 del D.P.R. n. 82/2013, non sussiste alcun conflitto di interesse, anche potenziale, ovvero causa di impedimento o incompatibilità del sottoscritto all'adozione del presente atto;			
Si attesta l'inesistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale e di gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, sia in capo all'istruttore, sia in capo al responsabile firmatario dell'atto medesimo.			

INFORMATIVA PRIVACY Privacy DE GDPR 2016/679 RPD - DPO Responsabile della Protezione dei Dati RPD/DPO PEC: doc@comune.nomasio.pv.it
email: doc@comune.nomasio.pv.it
Telefono: 0429 786954 ULTERIORI INFO: <http://www.comune.nomasio.pv.it/it/index.php?menu=privacy>

Difformità/Abusi Edilizi:

Alla luce di quanto su esposto, tutti i fabbricati insistenti sull'area oggetto di ipoteca, ad oggi, risultano privi di



titolo abilitativo quindi abusivi e passibili di ordine abbattimento da parte dell'amministrazione locale.

h. Gli abusi edilizi riscontrati e su descritti, considerata la zona urbanistica d'appartenenza e i vincoli ambientali riferiti alla perimetrazione del piano ambientale dell'Ente Parco Colli Euganei, non detengono le condizioni necessarie per la regolarizzazione amministrativa.

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



DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 1



Considerate le caratteristiche del cespite in oggetto, la zona di appartenenza, la sua destinazione urbanistica e i vincoli paesaggistici ad essa correlati (che impediscono sostanzialmente l'edificazione di nuovi fabbricati ma solo interventi sugli immobili esistenti legittimati da titolo abilitativo), nonché appurata l'illegittimità amministrativa dei fabbricati esistenti quindi la loro passibilità di abbattimento, appare evidente che il valore del cespite in oggetto è correlato al solo valore dell'area, decurtata dei costi relativi allo smaltimento dei fabbricati abusivi su di essa insistenti; detto valore, date le peculiarità del cespite e l'assenza di immobili simili di comparazione, verrà determinato con una stima monoparametrica basata unicamente sulla consistenza del bene ed il suo costo unitario; detto costo è stato valutato attingendo indicazioni da operatori del mercato locale e parametrato in considerazione alla zona di appartenenza e alle destinazioni possibili dell'immobile.

Sulla base di quanto dedotto, data la consistenza dell'area ipotecata pari a 5872 mq. e considerato un prezzo unitario di €/mq. 10, il valore dell'area si attesta sui 58.720 €.; come su indicato, per la determinazione del valore del cespite pignorato si dovrà decurtare il costo di smaltimento degli edifici abusivi gravanti sull'area, costo che, considerate le caratteristiche costruttive dei manufatti oggetto di ipoteca e la loro consistenza, si può valutare, in via equitativa, in €. 15.000, da cui si desume un valore del cespite pari a 43.720 €.

CONCLUDENDO

In considerazione al valore stimato 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 (nella fattispecie valutato nella misura del 8% del valore raggiunto), lo scrivente può ragionevolmente affermare che, fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni previste (43.720 €. - 3.497,60 pari al 8%), il valore dei beni che costituiscono il **LOTTO 1** è di

40.000 €.

(quarantamila euro)



LOTTO 2

Ubicato in zona periferica del Comune di Monselice a circa 2 km. dal centro della cittadina d'appartenenza, in una diramazione che si diparte della via principale denominata via Cristoforo Colombo (nei pressi del civico 83), il cespite oggetto di ipoteca costituente il **lotto 2**, consiste in un'area urbana sulla quale insiste un fabbricato residenziale allo stato grezzo che si sviluppa su tre piani fuori terra ed è suddiviso in quattro unità immobiliari differenti.

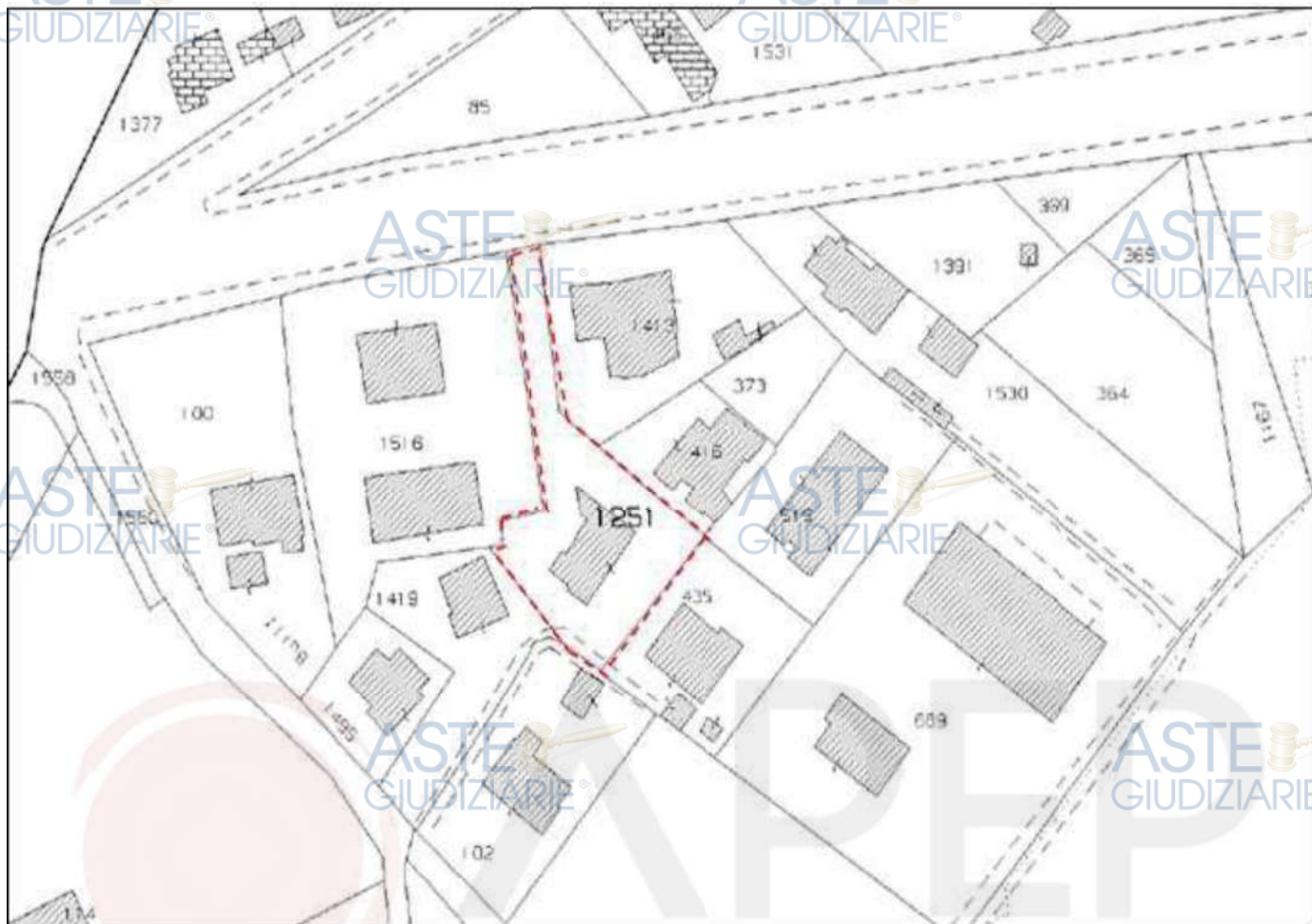


La zona è ben servita e grazie alla comoda viabilità in una manciata di minuti è possibile raggiungere il centro storico di Monselice; a soli 200 m, è situato il rinomato centro commerciale denominato



Dalla comoda stradina che si diparte da via Colombo si giunge al cespite oggetto di stima che, come su

descritto, consiste in un'area urbana recitata e su cui è inserito un fabbricato di tipologia residenziale di tre piani fuori terra allo stato di grezzo (fabbricato da ultimare).



La particella catastale (catasto terreni) su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento è la n. 1251 che consiste in un ente urbano su cui grava altresì la stradina ad uso pubblico che si diparte da via principale denominata via Cristoforo Colombo.



Ripresa prospetto nord ovest



Ravvicinata dell'immagine precedente

Come si evince dalle immagini prodotte e da quelle che seguono, il fabbricato è privo di impianti, serramenti, e di qualsivoglia finitura; il tetto è ultimato e in ottime condizioni.

Il fabbricato al lato ovest è edificato lungo il ciglio della stradina d'accesso.



Ripresa prospetto ovest



Ripresa prospetto sud



La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale, caratterizzata da muratura portante in laterizio con innesto di elementi in cemento armato e solai prefabbricati di tipo Bausta caratterizzati da un sistema in laterocemento costituito da travetti tralicciati e blocchi di laterizio (pignatte) che si legano ad un cordolo in cemento armato costituito su ogni livello.

Le scale che conducono ai piani sono in cemento armato, così come i cordoli, le travature e i pilastri presenti.



Lo stato di fatto (grezzo avanzato) ha consentito allo scrivente di appurare la perfetta regola d'arte con cui sono state realizzate le opere.

PROVENIENZA DEI BENI:

Gli immobili su descritti sono intestati a

per i diritti pari ad 1/1

di proprietà sono pervenuti alla medesima ditta in forza dell'atto di compravendita del 27.07.2000 a rogito del Notaio Fassanelli Giorgio, Repertorio 55746, tra-scritto presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ESTE il 08 agosto 2000 ai NN.3716/2483.

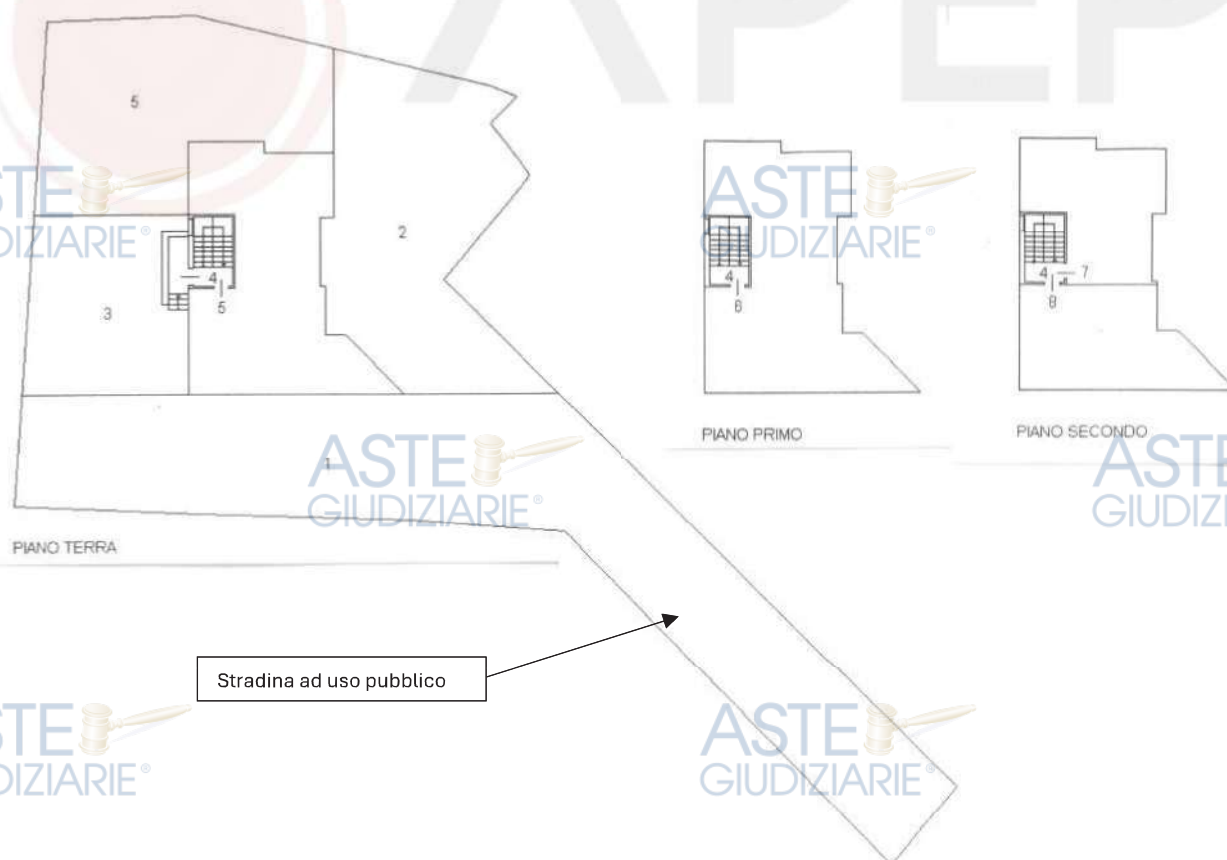
a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 03 – 06 - 07):

Provincia di Padova: Comune di Monselice (cod. F382) –

Catasto Fabbricati: Foglio n. 24 – via Cristoforo Colombo (senza numero civico)

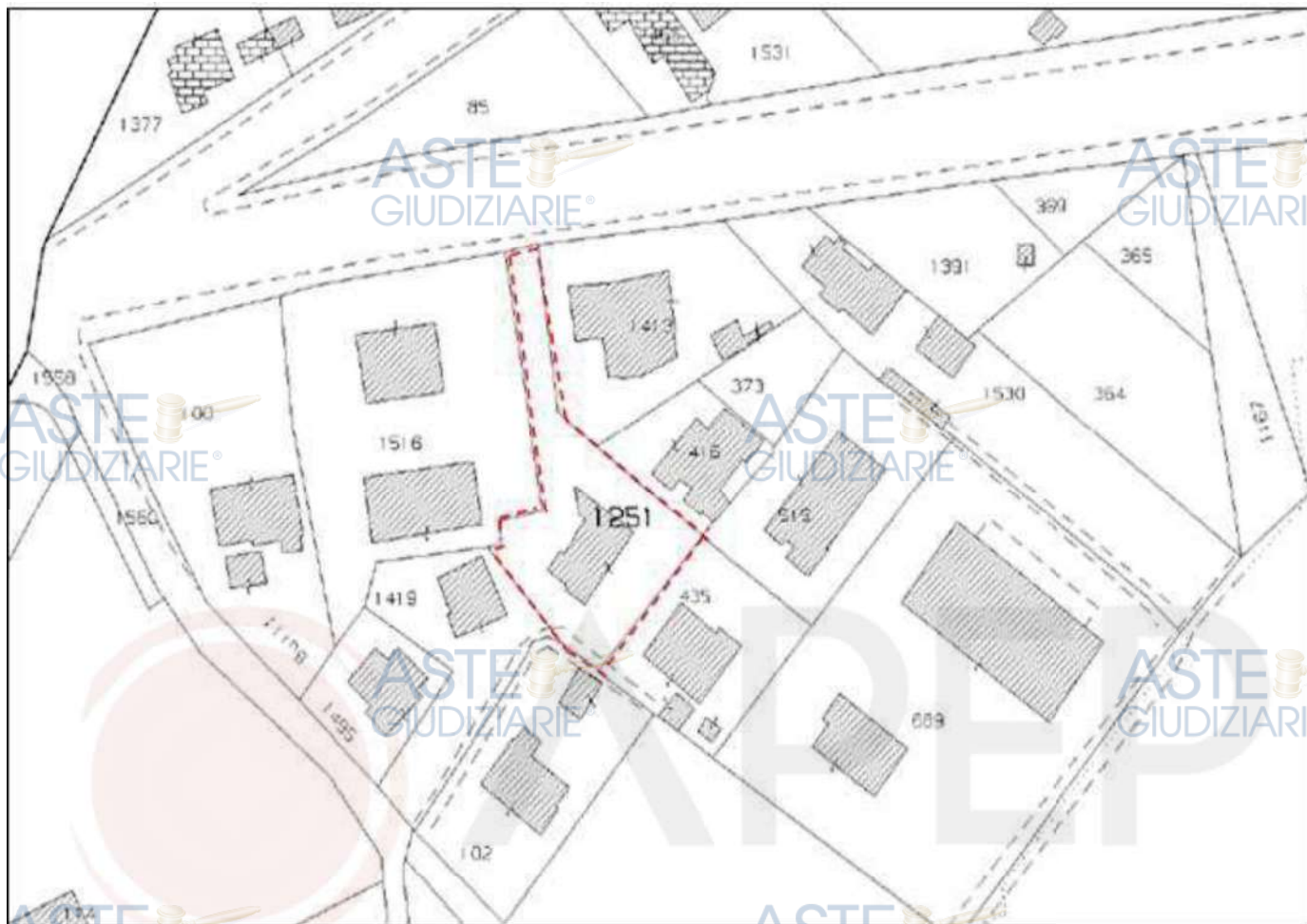
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	24	1251	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte** : 122 m ²	Euro 721,75
	24	1251	6			A/2	2	6,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte** : 122 m ²	Euro 721,75
	24	1251	7			A/2	2	3,5 vani	Totale: 64 m ² Totale escluse aree scoperte** : 59 m ²	Euro 388,63
	24	1251	8			A/2	2	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte** : 57 m ²	Euro 388,63

Beni intestati a ditta:



Come si evince dall'elaborato planimetrico su riportato, oltre alle particelle citate fanno parte del cespite anche i subalterni n. 2, 3, 4 che consistono in Beni Comuni non Censibili; in particolare, il sub. 1 corrisponde sostanzialmente al tracciato della strada d'accesso, diramazione di via C. Colombo.

Confini: L'intero cespite confina a nord con la pubblica via, a nord-ovest e nord-est rispettivamente con le particelle catastale n. 1516 e 1413 (catasto terreni – foglio. 24 di Monselice), a sud-ovest con la particella catastale n. 1419 a est con la particella catastale n. 415, a sud ovest con la particella catastale n. 102, e a sud est con la particella catastale n. 435.



b. Lo stato dei luoghi non è conforme agli identificativi catastali; non tutti i fabbricati sono conformi alla distribuzione interna riportata nella planimetria catastale depositata.

c. I beni pignorati alla data del sopralluogo non risultavano occupati (fabbricato da ultimare).

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile e quelli apparenti che gravano sul sub. 1, sul quale è costituita la stradina che si diparte da via C. Colombo.

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2001 - Registro Particolare 940 Registro Generale 5141 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 47951 del 26/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Immobili siti in Monselice (Pd) - **A favore** di

Contro

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2007 - Registro Particolare 578 Registro Generale 2213 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 68382 del 20/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Monselice (Pd) - **A favore di**

Contro

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2014 - Registro Particolare 751 Registro Generale 5503 - Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 80070/25516 del 15/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Monselice (Pd) - Annotazione n. 217 del 27/02/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA) - **A favore di**

Contro

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 1596 - Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7713 del 08/01/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Monselice (PD) - **a favore di**

Contro

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 11)

Approfondite ricerche svolte dallo scrivente perito presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monselice hanno consentito di appurare che il fabbricato erigendo (attualmente non ultimato) è stato eseguito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 214 del 15.04.1993 (titolo originario)
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 0267/IE del 12/12/2007 (per cambio destinazione d'uso e modifiche interne)
- Denuncia di Inizio Attività DL08-0106 del 27.05.2008 (modifiche prospettiche e opere di isolamento termico)
- Denuncia di Inizio Attività DL14PC012 del 28.05.2014 (variante alla DIA. Del 27.05.2008)
- Comunicazione di proroga di 2 anni riferita alla DIA del 28.05.2014 (proroga scaduta nel 2019)

Difficoltà/Abusi Edilizi:

Alla luce delle ricerche effettuate, si è evinto che l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Variante n. DL14PC012 del 28.05.2014 (riferita alla DIA del 27.05.2008) che contemplava il completamento delle opere prospettiche ed interne e l'ampliamento sulla base della L.R. 14/09; a detta procedura fece seguito la comunicazione di proroga presentata dalla ditta in data 12.05.2017 prot. 0014407, con la quale si prorogava la scadenza ordinaria del titolo abilitativo del 2014 per altri due anni spostandola di fatto a maggio del 2019.

Non essendo il fabbricato ultimato entro i termini previsti (2019) ad oggi la concessione risulta scaduta e necessita di rinnovo per poter procedere con l'ultimazione dei lavori.

h. Come su indicato, per poter regolarizzare il fabbricato erigendo, sulla base di quanto desunto dal confronto avvenuto con i tecnici del Comune di Monselice, è necessario riabilitare il titolo scaduto sulla base della Legge Regionale n. 14/2019 (ex L.R. n. 4/2015), presentando una pratica edilizia di tipo SCIA che prevede oltre alla rappresentazione dei documenti rituali anche la corresponsione di sanzioni ed oneri valutati in percentuale alle opere da realizzare per ultimare il fabbricato.

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

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 2

Trattandosi di fabbricati al grezzo e non ultimato, il metodo che si adotterà per la determinazione del valore commerciale degli immobili pignorati, è quello del "Valore di Trasformazione", metodo analitico che si basa sulla differenza attualizzata tra il valore di mercato previsto del bene trasformato (valore commerciale simulato e riferito al fabbricato ultimato) e la sommatoria dei costi di trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare.

Nella fattispecie, sulla base del progetto edilizio presentato e rilasciato (sebben scaduto), si è appurato che a fabbricato ultimato, verranno costituite 4 differenti unità residenziali, ubicate nei diversi piani dell'edificio e le cui consistenze sono progettualmente note; presupponendo finiture civili di buona qualità e utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), basato sulla comparazione analitica delle caratteristiche di beni simili, è possibile simulare un valore finale del cespite dal quale detrarre i costi di trasformazione.

All'uopo, lo scrivente ha proceduto (sulla base dell'ultimo progetto approvato) alla simulazione del valore delle unità residenziali progettate, redigendo per ogni singolo immobile il calcolo con il metodo MCA; nella tabella che segue sono individuate le singole unità residenziali erigende, la loro consistenza e il livello piano dove sono posizionate.

IMMOBILE	CONSISTENZA	PIANO
sub. 5	135 mq.	terra
sub. 6	122 mq.	primo
sub. 7	64 mq.	secondo
sub. 8	65 mq.	secondo

Quindi in considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari dei subject (oggetto di stima), 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 120 mq. complessivi, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in via A. Vespucci (a circa 2000 m. di distanza dal sub jet), offerto in vendita a 139.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 04.07.2025)
- Immobile di 129 mq. complessivi, usato, in normali condizioni di manutenzione, ubicato nel centro di Monselice (dietro Duomo) distante circa 1850 m. dal sub jet, compravenduto a 138.00 €. (fonte – offerta immobiliare del 23.05.2025)
- Immobile di 60 mq. complessivi, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato in prossimità del centro cittadino in via Garibaldi (distante circa 300 m. dal sub jet), compravenduto a 159.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 28.08.2025)

Sulla base delle su esposte risultanze, nelle pagine che seguono vengono riportati i calcoli analitici che inducono a elaborare la simulazione del valore degli immobili a fabbricato ultimato; detto valore è stato calcolato per ogni singola unità immobiliare prevista da progetto, considerando che tutte le unità progettate avranno uguali caratteristiche costruttive e qualitative giacché appartenenti allo stesso edificio.

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Simulazione (sulla base di progetto approvato) del valore commerciale di un appartamento facente parte di un fabbricato di tipologia residenziale ubicato a Monselice in via C. Colombo al piano terra (sub. 5)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Vespucci	centro - Duomo	via Garibaldi	via Colombo sub 5	Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	1850	1350	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	138.000,00	159.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	5	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,00%	8,00%	8,00%	-----	%
Prezzo adottato	130.660,00	129.720,00	149.460,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	120,00	129,00	60,00	135,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	4	3	4	5	n.
Incidente (Infortunato, Denuncia, debito, furtivo)					n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	3	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-1	5	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,40	
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	35,00	
Posto auto (€/cad.)	10.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,10%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	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 (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	6,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	7,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.088,83	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	129,00	Prezzo marginale	€ 1.005,58	Prezzo marginale assunto : € 1.005,58
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 2.491,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	135,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-108,88	-108,10	-124,65
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.005,58	1.005,58	1.005,58
Superficie balconi	251,40	251,40	251,40
Superficie terrazze	402,23	402,23	402,23
Superficie logge	402,23	402,23	402,23
Superficie cantina	603,35	603,35	603,35
Superficie soffitta	603,35	603,35	603,35
Superficie loc. accessori	603,35	603,35	603,35
Giardino	35,00	35,00	35,00
Autorimessa	502,79	502,79	502,79
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Livello di piano	130,53	129,59	149,31
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	7.839,60	7.783,20	8.967,60
Qualità	9.146,20	9.080,40	10.462,20

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	130.660,00	129.720,00	149.460,00
Data	326,85	540,50	249,10
Superficie principale/ragguagliata (*)	15.083,72	8.033,49	75.418,60
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-130,53	-259,18	-149,31
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	-7.839,60	-23.349,60	-17.935,20
Qualità	18.292,40	9.080,40	-52.311,00
Prezzo corretto (€.)	186.392,64	181.765,61	184.732,19

Prezzo corretto medio (€.)	184.297,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,55%
---	-------

errore < 5% : accettabile

Stima da monparametrica (€.)	179.544,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	184.000,00
----------------------------	-------------------

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Simulazione (sulla base di progetto approvato) del valore commerciale di un appartamento facente parte di un fabbricato di tipologia residenziale ubicato a Monselice in via C. Colombo al piano 1 (sub. 6)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Vespucci	centro - Duomo	via Garibaldi	via Colombo sub 1	Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	1850	1350	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	138.000,00	159.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	5	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	6,00%	6,00%	6,00%	-----	%
Prezzo adottato	130.660,00	129.720,00	149.460,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	120,00	129,00	60,00	122,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) (1=accidentale, 2=degradato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	4	3	4	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	3	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-1	5	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,40	
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	35,00	
Posto auto (€/cad.)	10.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,10%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	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 (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	6,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	7,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.088,83	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	129,00	Prezzo marginale	€ 1.005,58	Prezzo marginale assunto : € 1.005,58
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 2.491,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	122,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-108,88	-108,10	-124,55
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.005,58	1.005,58	1.005,58
Superficie balconi	251,40	251,40	251,40
Superficie terrazze	402,23	402,23	402,23
Superficie logge	402,23	402,23	402,23
Superficie cantina	803,35	803,35	803,35
Superficie soffitta	803,35	803,35	803,35
Superficie loc. accessori	803,35	803,35	803,35
Giardino	35,00	35,00	35,00
Autorimessa	502,79	502,79	502,79
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Livello di piano	130,68	129,59	149,48
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	7.839,80	7.783,20	8.967,60
Qualità	9.148,20	9.080,40	10.482,20

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	130.880,00	129.720,00	149.480,00
Data	326,65	540,50	249,10
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.011,16	-7.039,07	62.348,05
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-129,59	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	60.000,00	30.000,00
Zona	-7.839,80	-23.349,60	-17.935,20
Qualità	18.292,40	9.080,40	-52.311,00
Prezzo corretto (€.)	173.450,61	168.822,64	171.808,95

Prezzo corretto medio (€.)	171.361,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,74%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monparametrica (€.)	162.258,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	171.000,00
----------------------------	-------------------

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Simulazione (sulla base di progetto approvato) del valore commerciale di un appartamento facente parte di un fabbricato di tipologia residenziale ubicato a Monselice in via C. Colombo al piano secondo (sub. 7)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Vespucci	centro - Duomo	via Garibaldi	via Colombo sub 7	Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	1850	1350	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	138.000,00	159.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	5	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,00%	8,00%	8,00%	-----	%
Prezzo adottato	130.660,00	129.720,00	149.460,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	120,00	129,00	60,00	64,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	2	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) (1=adatta; 2=accorciata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima)	4	3	4	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	3	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-1	5	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici:		
balconi	0,25	
terrazze	0,40	
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	35,00	
Posto auto (€/cad.)	10.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	-1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	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 (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	6,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	7,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.088,83	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	129,00	Prezzo marginale	€ 1.005,58	Prezzo marginale assunto :
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 2.481,00	€ 1.005,58
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	64,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-108,88	-108,10	-124,55
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.005,58	1.005,58	1.005,58
Superficie balconi	251,40	251,40	251,40
Superficie terrazze	402,23	402,23	402,23
Superficie logge	402,23	402,23	402,23
Superficie cantina	603,35	603,35	603,35
Superficie soffitta	603,35	603,35	603,35
Superficie loc. accessori	603,35	603,35	603,35
Giardino	35,00	35,00	35,00
Autorimessa	502,79	502,79	502,79
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Livello di piano	-1.306,60	-1.297,20	-1.464,60
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	7.830,60	7.783,20	8.967,60
Qualità	9.146,20	9.080,40	10.462,20

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	130.660,00	129.720,00	149.460,00
Data	326,65	540,50	240,10
Superficie principale/ragguagliata (*)	-56.312,56	-65.362,79	4.022,33
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.306,60	0,00	-1.464,60
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	60.000,00	30.000,00
Zona	-7.830,60	-23.349,60	-17.835,20
Qualità	18.292,40	9.080,40	-52.311,00
Prezzo corretto (€.)	113.820,29	110.628,51	111.990,63

Prezzo corretto medio (€.)	112.146,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,88%
---	-------

errore < 5% : accettabile

Stima da monparametrica (€.)	85.117,00
------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	112.000,00
---------------------	------------

Simulazione (sulla base di progetto approvato) del valore commerciale di un appartamento facente parte di un fabbricato di tipologia residenziale ubicato a Monselice in via C. Colombo al piano secondo (sub. 8)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Vespucci	centro - Duomo	via Garibaldi	via Colombo sub 7	Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	1850	1350	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	138.000,00	159.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	5	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,00%	8,00%	8,00%	-----	%
Prezzo adottato	130.660,00	129.720,00	149.460,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	120,00	129,00	60,00	65,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	2	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	4	3	4	5	n.
(vedi anche: 2=degradato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-3	-2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-1	5	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,40	
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	35,00	
Posto auto (€/cad.)	10.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	-1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	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 (€.)	30.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	6,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	7,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.088,83	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	129,00	Prezzo marginale	€ 1.005,58	Prezzo marginale assunto : € 1.005,58
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	60,00	Prezzo marginale	€ 2.491,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	65,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-108,88	-108,10	-124,55
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.005,58	1.005,58	1.005,58
Superficie balconi	251,40	251,40	251,40
Superficie terrazze	402,23	402,23	402,23
Superficie logge	402,23	402,23	402,23
Superficie cantina	603,35	603,35	603,35
Superficie soffitta	603,35	603,35	603,35
Superficie loc. accessori	603,35	603,35	603,35
Giardino	35,00	35,00	35,00
Autorimessa	502,79	502,79	502,79
Posto auto	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Livello di piano	-1.308,60	-1.297,20	-1.484,60
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	7.839,60	7.783,20	8.987,60
Qualità	9.146,20	9.080,40	10.462,20

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	130.660,00	129.720,00	149.460,00
Data	328,65	540,50	249,10
Superficie principale/ragguagliata (*)	-55.308,98	-64.357,21	5.027,91
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.308,60	0,00	-1.484,60
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	60.000,00	30.000,00
Zona	-7.839,60	-23.348,60	-17.635,20
Qualità	16.292,40	9.080,40	-52.311,00
Prezzo corretto (€.)	114.825,87	111.634,09	112.996,21

Prezzo corretto medio (€.)	113.152,00
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,86%
Stima da monparametrica (€.)	86.447,00
Valore stimato (€.)	113.000,00

Dall'analisi dei calcoli elaborati e su riportati, si evince che la somma dei valori commerciali dei singoli immobili, a fabbricato ultimato, si attesterà sui 580.000 €.

immobile	consistenza	piano	valore finale simulato
sub. 5	135	terra	184.000,00 €
sub. 6	122	primo	171.000,00 €
sub. 7	64	secondo	112.000,00 €
sub. 8	65	secondo	113.000,00 €

Considerato che il fabbricato attualmente è allo stato di grezzo (circa metà delle opere eseguite per ultimarlo), tenuto conto della consistenza complessiva del cespite, valutati i costi medi d'impresa praticati in zona per tipologie costruttive riconducibili all'oggetto di stima e considerati gli oneri finanziari e quelli relativi alle pratiche amministrative e sanzionatorie, si è proceduto alla determinazione del valore attuale del cespite utilizzando il "metodo del Valore di trasformazione" precedentemente menzionato e sintetizzato nella tabella che segue:

Valore finale dell'intervento (ricavi attesi)		€.	580.000,00
Utile imprenditoriale (15% - 20% dei ricavi)	15,00%	€.	87.000,00
Costi :			
- costo delle opere necessarie per ultimare il fabbricato al grezzo		€.	240.000,00
- sistemazioni esterne e varie (% sul costo delle opere)	10,00%	€.	24.000,00
- spese tecniche, progettazione, ecc. (% sul costo delle opere)	5,00%	€.	12.000,00
- altri costi ()		€.	
Totale costi		€.	276.000,00
Oneri amministrativi calcolati in percentuale in base alla LR. 14.2019 (già LR. 4.2015)		€.	10.800,00
Tasso finanziario dell' operazione (r)		%	3,00
Durata prevista dell' intervento (n)		anni	1,50
Tempo previsto per il ritiro del titolo abilitativo ai lavori (n ¹)		anni	0,25

Valore finale dell' intervento (ricavi attesi)	€.	580.000,00
a detrarre :		
- utile imprenditoriale	€.	-87.000,00
Costo di costruzione ($\sum$ costi + valore finale del cespite)	€.	493.000,00
a detrarre :		
- costi	€.	-276.000,00
- oneri finanziari sui costi ($\text{totale costi} * (1-(1+r)^{n/2})$)	€.	-6.000,00
Valore area a fine lavori	€.	211.000,00
a detrarre :		
- oneri finanziari sull'area per la durata prevista dell'intervento ($\text{Valore area iniziale} * (1-(1+r)^n)$)	€.	-9.000,00
- Valore iniziale (area più fabbricato al grezzo con titolo abilitativo rilasciato)	€.	202.000,00
a detrarre :		
- oneri comunali e di urbanizzazione	€.	-10.800,00
- oneri finanziari per il tempo previsto al ritiro del titolo abilitativo ai lavori ($\text{Valore area attuale} * (1-(1+r)^{n^1})$)	€.	-1.200,00
Valore attuale del cespite	€.	190.000,00

Il "Valore di Trasformazione" di un bene è pari alla differenza attualizzata tra il suo valore di mercato previsto a bene trasformato (valore simulato con metodo MCA - vedi capitolo precedente) e la sommatoria dei costi di

trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare.

Nei processi di trasformazione degli edifici, il metodo del valore di trasformazione trova diffusa applicazione nella stima delle aree edificabili o del valore degli immobili da ristrutturare o in corso di ristrutturazione.

CONCLUDENDO

In considerazione al valore stimato 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 (nella fattispecie valutato nella misura del 10% del valore raggiunto), lo scrivente può ragionevolmente affermare che, fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni previste (190.000 €.- 19.000 pari al 10%), il valore dei beni che costituiscono il **LOTTO 2** è di

171.000 €.

(cento settantuno mila euro)

SINTESI RIASSUNTIVA

Sulla base delle analisi condotte ed in sintesi a quanto relazionato tenuto conto della tipologia degli immobili valutati, la loro posizione urbanistica e la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene, lo scrivente così riassume i valori determinati:

LOTTO 1 : Cespite ubicato a Monselice in via Galileo Galilei, n. 15	valore stimato 40.000 €.
LOTTO 2 : Cespite ubicato a Monselice in via Cristoforo Colombo s.n.c.	valore stimato 171.000 €.

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 Salviati n° 7 - 35133 Padova

Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027

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

doc. 01 - Verbale di giuramento CTU

doc. 02 - Atto di provenienza

doc. 03 - Documenti catastali: Visura storica Immobili

doc. 04 - Catasto Terreni - Estratto di mappa (foglio 21 - lotto 1)

doc. 05 - Catasto Fabbricati - Planimetria immobile (foglio 21 - lotto 1)

doc. 06 - Catasto Terreni - Estratto di mappa (foglio 2 - lotto 2)

doc. 07 - Catasto Fabbricati - Planimetrie immobili (foglio 24 - lotto 2)

doc. 08 - Ispezione Ipotecaria

doc. 09 - Pratiche urbanistiche Lotto 1

doc. 10 - Destinazione Urbanistica Lotto 1

doc. 11 - Pratiche urbanistiche Lotto 2

doc. 12 - Comparabili di stima lotto 2

doc. 13 - OMI estratto banca dati agenzia delle entrate



IL C.T.U.

(geometra Vettore Pierpaolo)

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

