

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 39/2023

Giudice: dott.sa Paola Rossi



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

Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027

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

**Publicazione 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'intestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.sa Paola Rossi, in data 06.04.2023 nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (*doc. 11*); a seguito di detto incarico, lo scrivente in data 05.05.2023, prestava giuramento di rito.

BREVI PREMESSE

Esaminata 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, in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, il C.T.U., dopo aver compiuto le incombenze preliminari indicate nel quesito su menzionato, in data 14.06.2023, eseguiva ispezione presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti in Provincia di Padova, nel Comune di Abano Terme, in via Brustolon n. 4.

In tale circostanza, lo scrivente CTU, verificava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali verificandone la conformità e accertando l'effettiva consistenza degli immobili, verificando altresì lo stato di manutenzione dei medesimi.

RELAZIONE

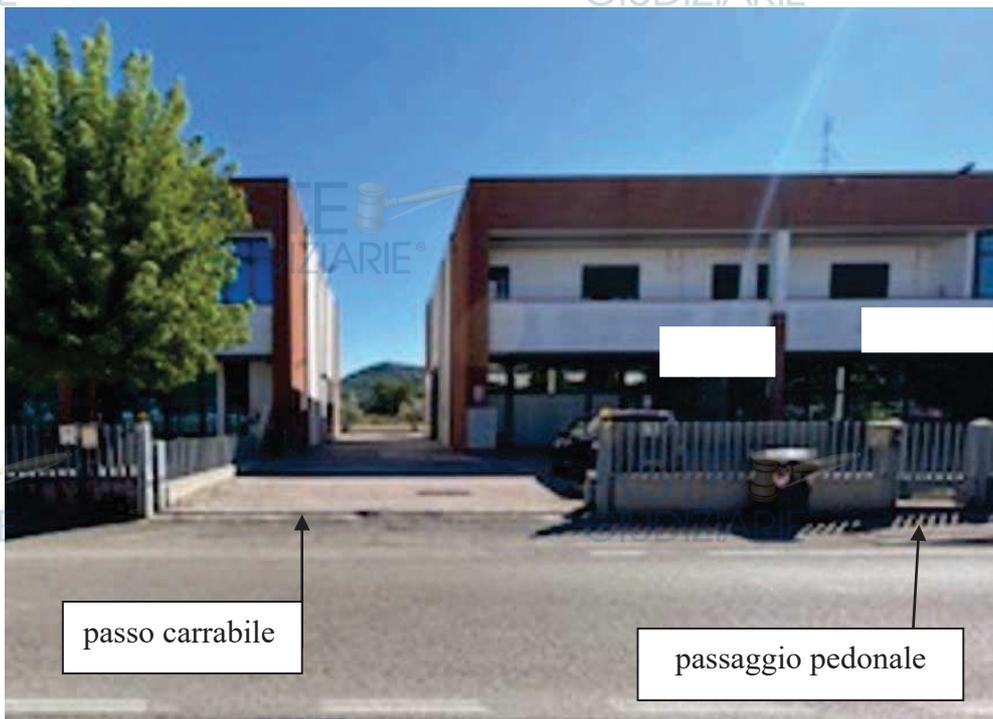
DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Ubicati in provincia di Padova nel Comune di Abano Terme in via Brustolon n. 4, i beni oggetto di pignoramento, consistono in un fabbricato di due piani fuori terra suddiviso in due distinte unità immobiliari destinate l'una ad autofficina e rivendita automobili, l'altra ad abitazione.



L'ambito urbanistico di appartenenza consiste in un settore a prevalente destinazione artigianale/commerciale, caratterizzata da fabbricati di buona finitura, presenza di parcheggi pubblici, ottima viabilità interna e buon rapporto tra aree verdi ed edificato; tali caratteristiche conferiscono alla zona di ubicazione una parvenza ordinata e ben condotta.

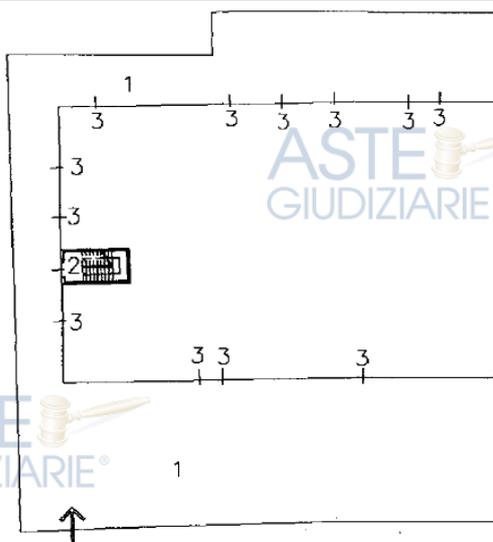
Nonostante la posizione periferica, grazie all'ottima viabilità e alla breve distanza dal centro del Comune di appartenenza (circa 1.5 km. dal Municipio) l'ambito è ottimamente servito e ben collegato alle principali arterie stradali provinciali, statali e autostradali.



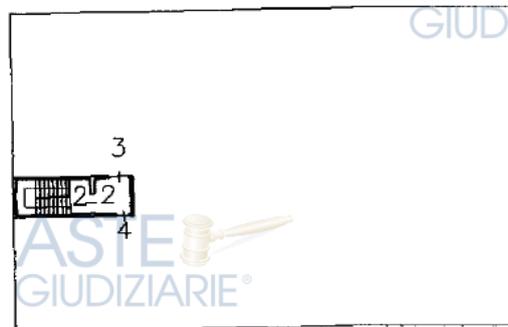
L'accesso ai beni oggetto di ipoteca avviene direttamente praticando il cancello pedonale o l'ampio cancello carrabile prospicienti via Brustolon.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come su indicato gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due differenti unità immobiliari destinate l'una ad autofficina e vendita auto l'altra ad abitazione; detti beni costituenti lo stesso edificio, detengono accessi e scoperti comuni (così come meglio individuato nello stralcio elaborato planimetrico catastale di seguito prodotto) tali da metterli in stretta correlazione l'uno con l'altro.



PIANO TERRA

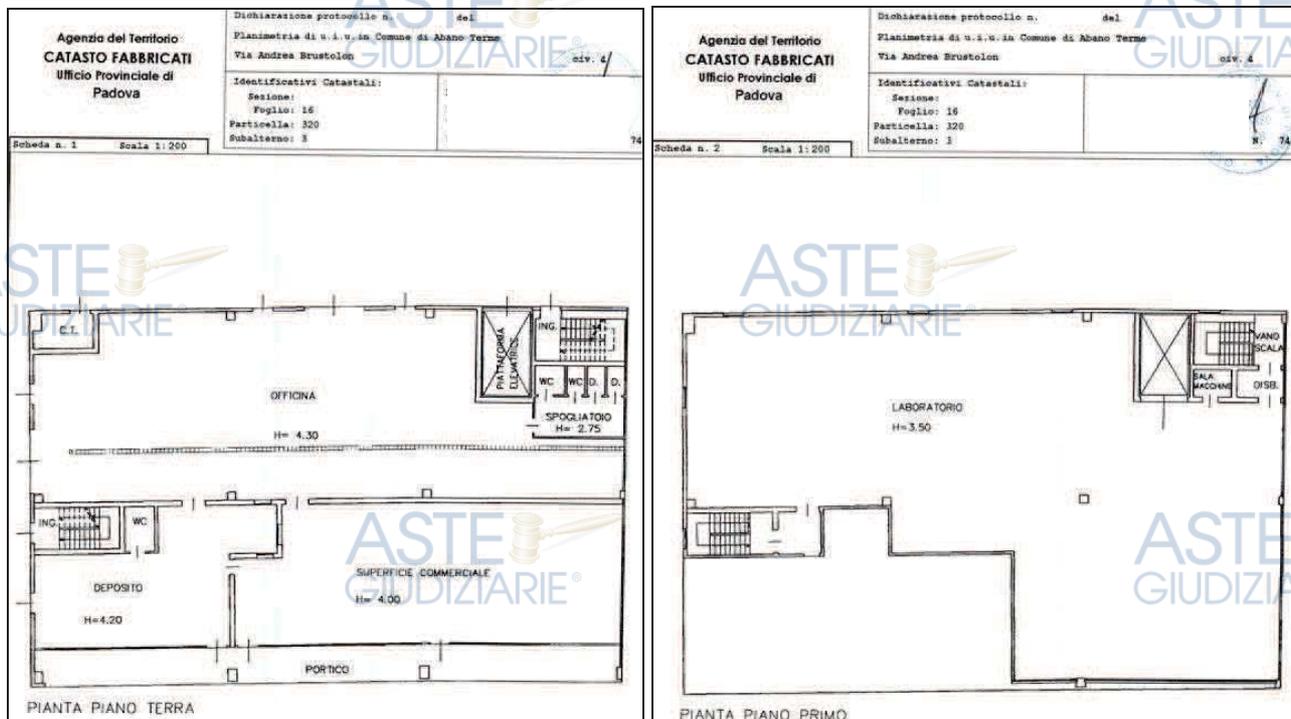


PRIMO PIANO

Come si evince dallo schema su riportato le due unità immobiliari (3 - autofficina e 4 - abitazione)

hanno in comune lo scoperto di pertinenza (3) ed il vano scale (4) che consente di raggiungere il piano primo.

Procedendo dagli ingressi su via Brustolon, si accede all'area scoperta comune dalla quale si dipartono gli accessi all'autosalone all'officina e al vano scale comune che consente di raggiungere l'unità residenziale ubicata al piano primo; da detto vano è possibile accedere anche alla zona laboratorio/deposito al piano primo; tale descrizione è meglio rappresentata nelle planimetrie che seguono.



L'area esterna è completamente pavimentata in betonelle ad eccezione di qualche piccolo spazio

destinato ad aiuola, ed è occupata in parte dai posti auto (limitatamente al lato nord) ed in parte a spazi di manovra e marciapiedi interni.



prospetto sud-est



prospetto nord-est

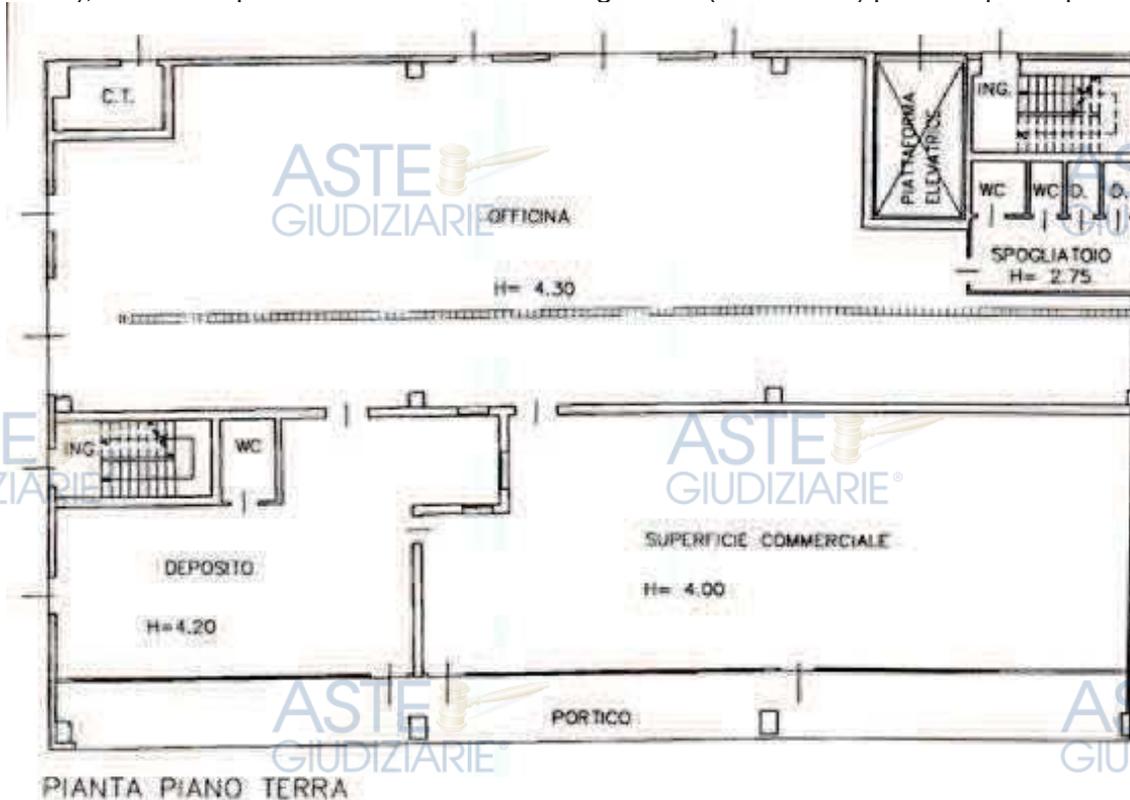
Va precisato, che il limite ovest della proprietà non è materializzato da recinzione o termini di confine, e appare in uso comune con la proprietà limitrofa;



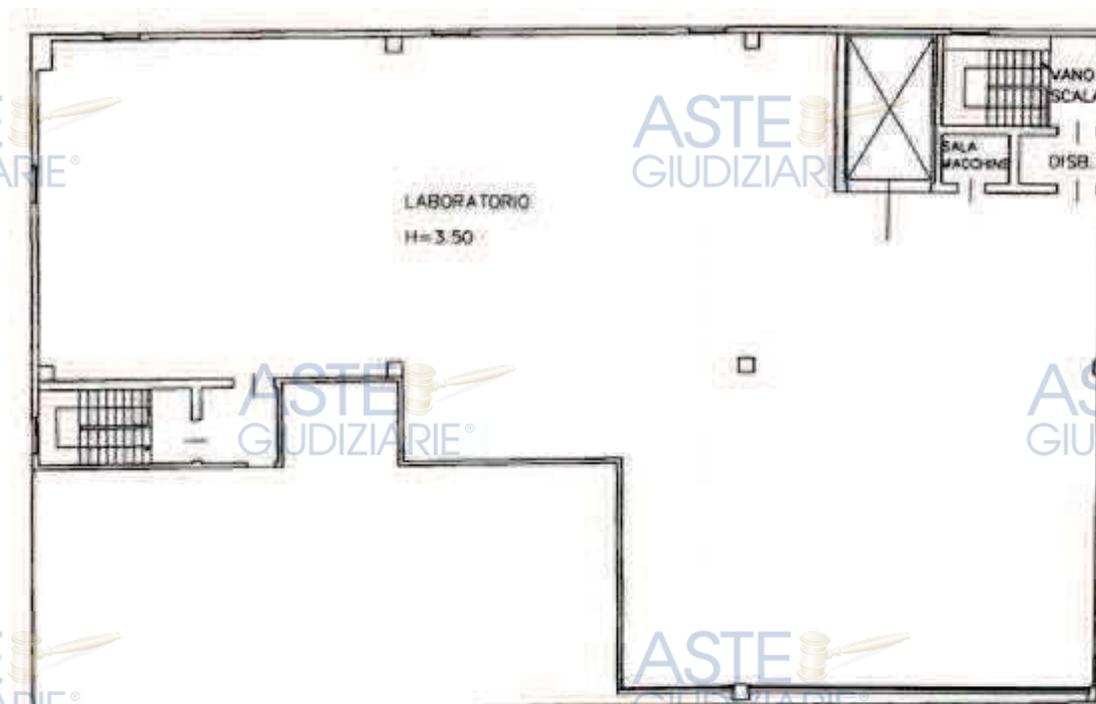
la considerazione su riportata sottintende che l'ampio cancello carrabile sul fronte strada, è a servizio sia della proprietà oggetto di pignoramento che della proprietà confinante, e che sia utilizzato da entrambe i proprietari per accedere ai rispettivi immobili; entrambi i vicini e reciprocamente, utilizzano l'area compresa tra i due fabbricati (che cade in parte in prop. pignorata ed in parte in prop. confinante) quale spazio di manovra per accedere ai due compendi confinanti.

AUTOSALONE / OFFICINA

Disposto su due piani comunicanti la porzione di fabbricato commerciale/artigianale, è suddiviso in una zona autosalone (superficie commerciale e deposito) e una zona officina (dotata di servizi e spogliatoio), ubicata al piano terra ed una zona magazzino (laboratorio) posto al piano primo.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Come si evince dalle planimetrie su riportate le varie zone dell'immobile hanno accessi indipendenti prospicienti gli spazi comuni e sono tra loro comunicanti tramite porte interne, vano scale esclusivo e montacarichi.

Zona autosalone:

L'autosalone (individuato con la destinazione "superficie commerciale" nella planimetria su riportata) è caratterizzato da un'ampia vetrata che affaccia sul lato nord dello scoperto di pertinenza dove sono posizionati i posti auto di pertinenza.



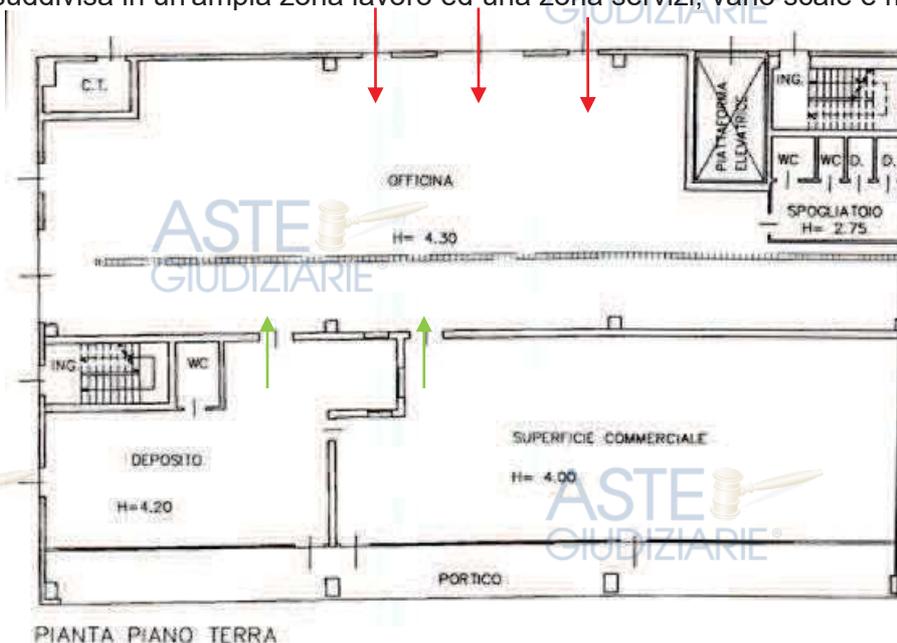
Internamente il locale si configura come un ampio spazio aperto di altezza utile pari a 4 m., ed caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato di ottima scelta commerciale, e da una finestratura con ante apribili che consentono l'accesso anche agli autoveicoli;



in adiacenza a su detto locale, è ubicata una zona magazzino ricambi ed un bagno, i quali sostanzialmente detengono caratteristiche riconducibili al locale autosalone.

Zona Officina

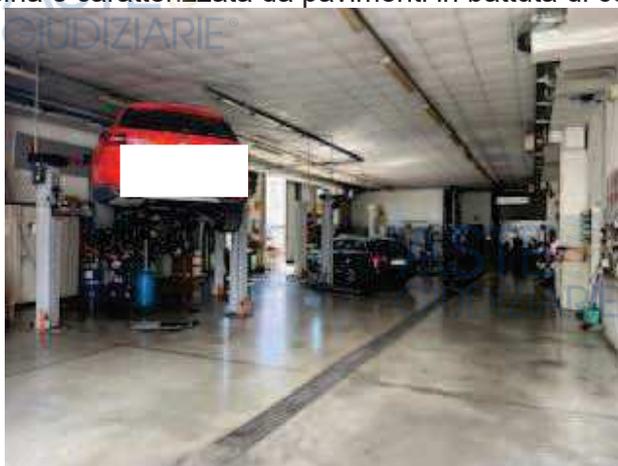
Dalla zona autosalone e deposito, tramite due porte tagliafuoco interne, si può accedere all'autofficina suddivisa in un'ampia zona lavoro ed una zona servizi, vano scale e montacarichi;



la zona officina è accessibile anche dallo scoperto di pertinenza ubicato nella zona sud ed ovest dell'ambito, tramite degli ampi portoni scorrevoli (identificati con le frecce di colore rosso riportate nelle immagini) che consentono comode manovre anche a veicoli di grandi dimensioni.



Internamente la zona officina è caratterizzata da pavimenti in battuta di cemento di tipo industriale.

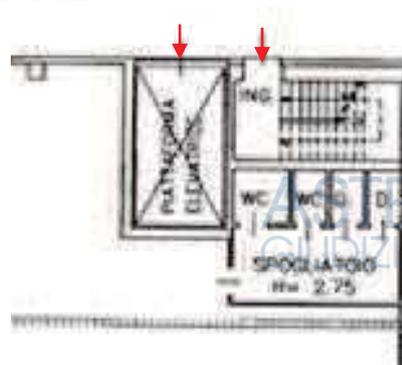
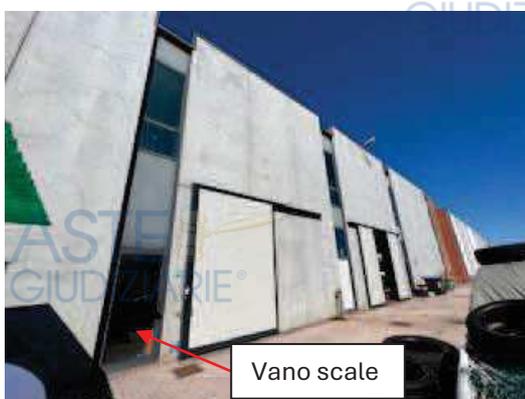


I locali adibiti a servizi igienici sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti alle pareti, in gres

porcellanato di buona finitura e scelta commerciale.



Al lato sud-est dell'ambito, sullo scoperto di pertinenza, si affacciano gli accessi alla piattaforma elevatrice e al vano scale che conduce al laboratorio magazzino ubicato al piano primo.



Zona Laboratorio/Magazzino

Dall'ampio vano scale esclusivo, è possibile procedere a piedi, al piano primo destinato a zona magazzino; detto locale è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate a tinteggiate al civile, e finiture di buon livello.

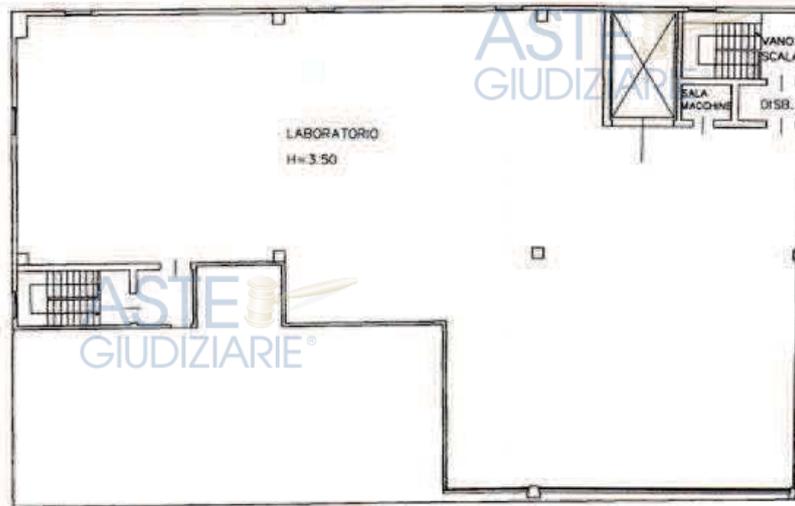


Suddetto locale è accessibile altresì utilizzando la piattaforma elevatrice predisposta per il sollevamento di carichi pesanti; grazie alle dimensioni della piattaforma, alle aperture di cui è dotata e grazie alla resistenza al carico dei solai, si possono collocare al piano primo autoveicoli e materiali



anche di notevole consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale ha pavimento in battuta di cemento di tipo industriale, ha altezza utile pari a 3,50 m. ed è caratterizzato da un'ampia finestratura (esposta a sud) che garantisce un'ottima illuminazione ed areazione naturale.



Il deposito del piano primo è accessibile altresì dal vano scale comune che conduce all'abitazione.

ABITAZIONE

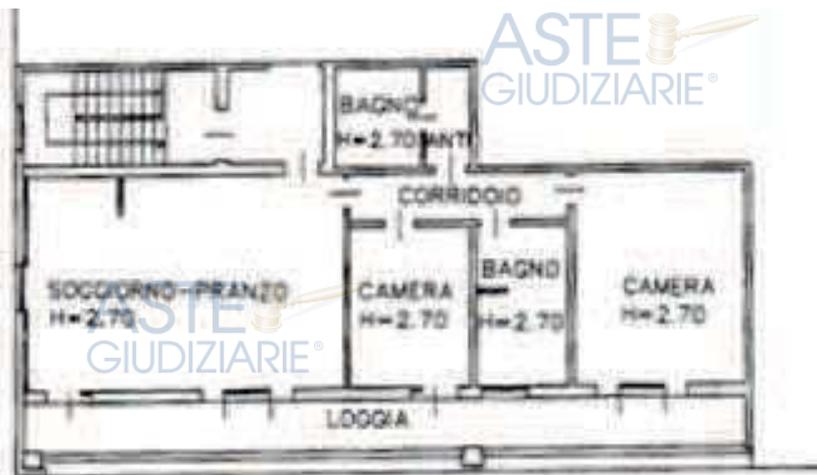
Ubicata al piano primo del fabbricato, l'unità residenziale, è accessibile dal vano scale comune prospiciente l'area scoperta di pertinenza ubicata al lato ovest dell'edificio;



Procedendo dal vano scale si giunge al pianerottolo comune del piano primo sul quale affacciano la porta tagliafuoco che consente l'accesso al magazzino ed il portone d'ingresso dell'abitazione che



risulta internamente disposta come da schema di seguito riportato:

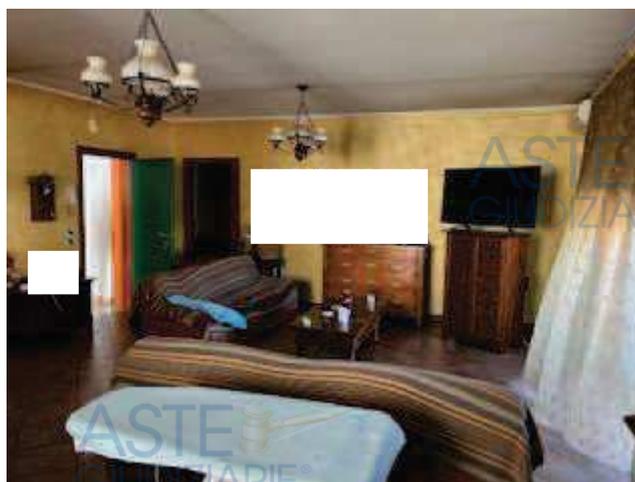


PIANTA PIANO PRIMO

Procedendo dal pianerottolo comune, si accede ad un ampio vano giorno con angolo cottura caratterizzato da altezza utile pari a 2,70 m. ed affaccio al lato nord ed ovest;



Ingresso



soggiorno

Grazie alle ampie finestre il locale risulta ben illuminato e ottimamente ventilato naturalmente. I pavimenti ed i rivestimenti dell'angolo cottura sono in gres porcellanato, di ottima finitura e scelta commerciale.



Dal soggiorno è possibile praticare un poggolo al lato nord che affaccia sullo scoperto condominiale e sul quale è posizionata la caldaia autonoma dell'appartamento.

Da detti vano si accede alla zona notte, suddivisa in due camere da letto, due bagni e un corridoio di comunicazione.



corridoio

Le camere, che affacciano sul poggiatesta che occupa tutto il lato esposto a nord dell'abitazione, sono caratterizzate da pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate al civile e da finestre tali da conferire una buona illuminazione e ventilazione naturale



Come si evince dalle immagini di seguito riportate, i due bagni, uno cieco ed uno finestrato, sono ottimamente finiti, realizzati con materiali di prima qualità e di aspetto tale da conferire ai due vani una tipologia esclusiva e signorile.



Bagno cieco



bagno finestrato

La superficie delle due camere è tale da identificare gli standard tipologici di camere matrimoniali con superfici maggiori o uguali a 14 mq.

STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili in generale sono in ottimo stato di manutenzione, ben condotti e non necessitano allo stato attuale di nessun tipo di intervento né di natura ordinaria tantomeno di natura straordinaria.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti sono dotati di standard di recente tecnologia, perfettamente funzionanti e ottemperanti la normativa vigente in materia; non è pervenuto il libretto della caldaia.

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:

LOCALI COMMERCIALI / ARTIGIANALI		
destinazione	superficie calpestabile	
piano terra		
zona vendita	mq.	182,14
deposito ricambi	mq.	85,65
bagno	mq.	4,73
autofficina	mq.	322,67
servizi igienici	mq.	21,45
centrale termica	mq.	7,13
montacarichi	mq.	16,40
vano scale esclusivo	mq.	3,81
portico	mq.	77,95
piano primo		
vano scale esclusivo	mq.	6,31
magazzino	mq.	526,70

ABITAZIONE (piano primo)		
destinazione	superficie calpestabile	
zona giorno	mq.	47,07
corridoio	mq.	7,08
camera singola	mq.	13,14
bagno cieco	mq.	5,83
camera matrimoniale	mq.	25,43
bagno padronale	mq.	10,20
poggiolo	mq.	25,90

Dall'analisi della tabella su riportata si evince che fatte le dovute approssimazioni, la superficie calpestabile relativa ai vani commerciali/artigianali è di 1255 mq., quella riferita all'unità abitativa di mq. 135 mq.; l'area scoperta di pertinenza ha una superficie di 850 mq.

Nei capitoli successivi verranno indicati i coefficienti mercantili atti alla determinazione della superficie commerciale (capitolo: **Determinazione Valore immobili pignorati**)

PROVENIENZA DEI BENI:

Il compendio immobiliare su descritto, intestato a

- è pervenuto alla ditta intestataria in

forza dell'Atto di Compravendita del 24.10.2001 a rogito del notaio Camporese Loris di Abano

Terme di cui al repertorio 47938, atto trascritto a Padova in data 13.11.2001 ai numeri

44079/2968625138 acquistato da

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (all.doc. 2, 3, 4):

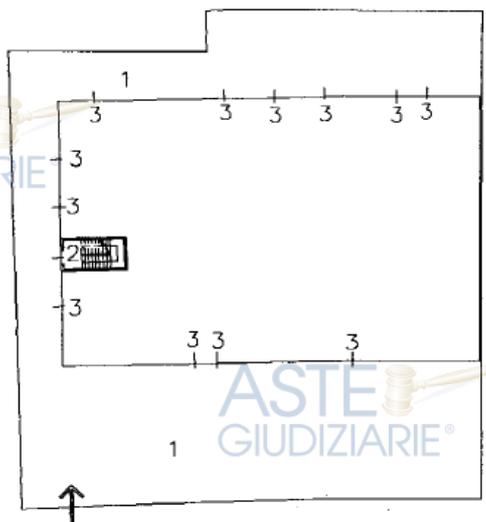
Provincia di Padova: Comune di Abano Terme (cod. A001)

Catasto Terreni: Foglio 16

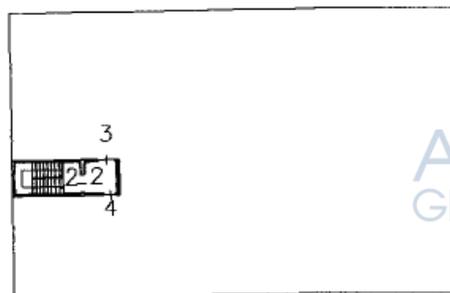
- particella 320 - qualità (EU.) di 1585 mq.
- particella 345 - qualità (EU.) di 50 mq.

Catasto Fabbricati: Foglio 16 - Particella 320 indirizzo: via Brustolon Andrea n. 4

- sub. 1 – B.C.N.C. – scoperto di pertinenza - piano T
- sub. 2 – B.C.N.C. – vano scale comune - piano T-1
- sub. 3 - cat. D/7 – zona cens. 2 – Rendita: € 9.440,00 - piano T-1
- sub. 4 - cat. A/2 - clas. 2 - cons. 5,5 Vani - sup. 129 mq. - Rendita € 357,90 - piano 1



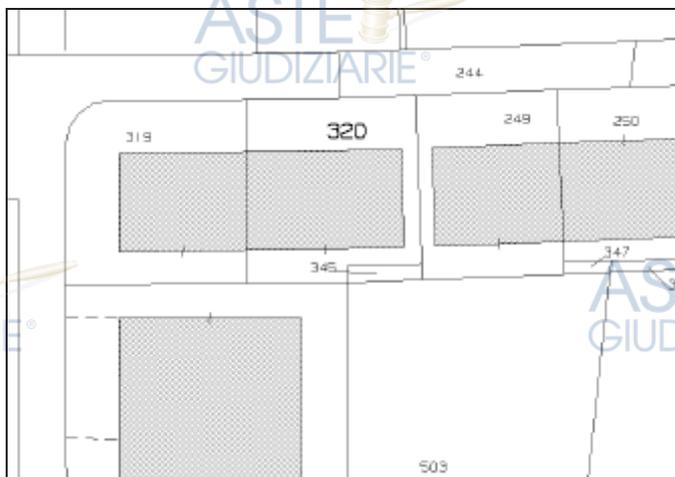
PIANO TERRA



PRIMO PIANO

beni intestati a:

Confini: L'intero cespite che sorge sulle particelle catastali n. 320-345 (Terreni, foglio 16 del Comune di Abano terme), confina a nord con la strada pubblica denominata via Brustolon, ad est con la particella catastale n. 249, ad ovest con la particella n. 319, a sud-ovest con la particella n. 319 e a sud-est con la particella catastale n. 503.



stralcio di estratto di mappa

• I beni pignorati **sono conformi** agli identificativi e alle planimetrie catastali

- **C.** Gli immobili alla data dell'ispezione, risultavano occupati dalla ditta eseguita limitatamente ai fabbricati commerciali artigianali, e dalla famiglia del sig. [redacted] e dalla di lui famiglia costituita da moglie e figlio maggiorenne.

- Non esistono vincoli/oneri, gravanti sui beni pignorati che ne pregiudichino la vendita Giudiziale

• **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio**

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante, e dalle verifiche condotte dallo scrivente (doc. 08), si evince che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2016 - Registro Particolare 3226 Registro Generale 17852 Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 81392/26546 del 17/05/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ABANO TERME(PD) - SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2023 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 5865 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 549/2023 del 02/02/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ABANO TERME(PD)

• **REGOLARITÀ URBANISTICA** (doc. 06)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono urbanisticamente regolari e conformi alle pratiche amministrative rilasciate dal Comune di Abano Terme, ed in particolare alla Concessione Edilizia n. 140/97 del 19.02.1998 n. AC0084102 del 20.08.2001 e n. AC01/392 del 18.04.2002 a cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato d'Agibilità del 10.09.2002 di cui al prot. 14448/02 - Progetto n. AC01/392.

• **Non sussistono diritti di comproprietà** o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei alla presente procedura Giudiziale.

• **Non si sono riscontrate opere abusive da sanare.**

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Critero 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 degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

Dovendo valutare due immobili di destinazione e categoria differente, e distinti per subalterni catastali, lo scrivente procederà alla determinazione dei valori suddividendo in due lotti l'intero compendio, il primo riferito all'immobile produttivo/commerciale il secondo riferito all'unità residenziale.

LOTTO 1 – Locali Artigianali/Commerciali di cui al sub. 3

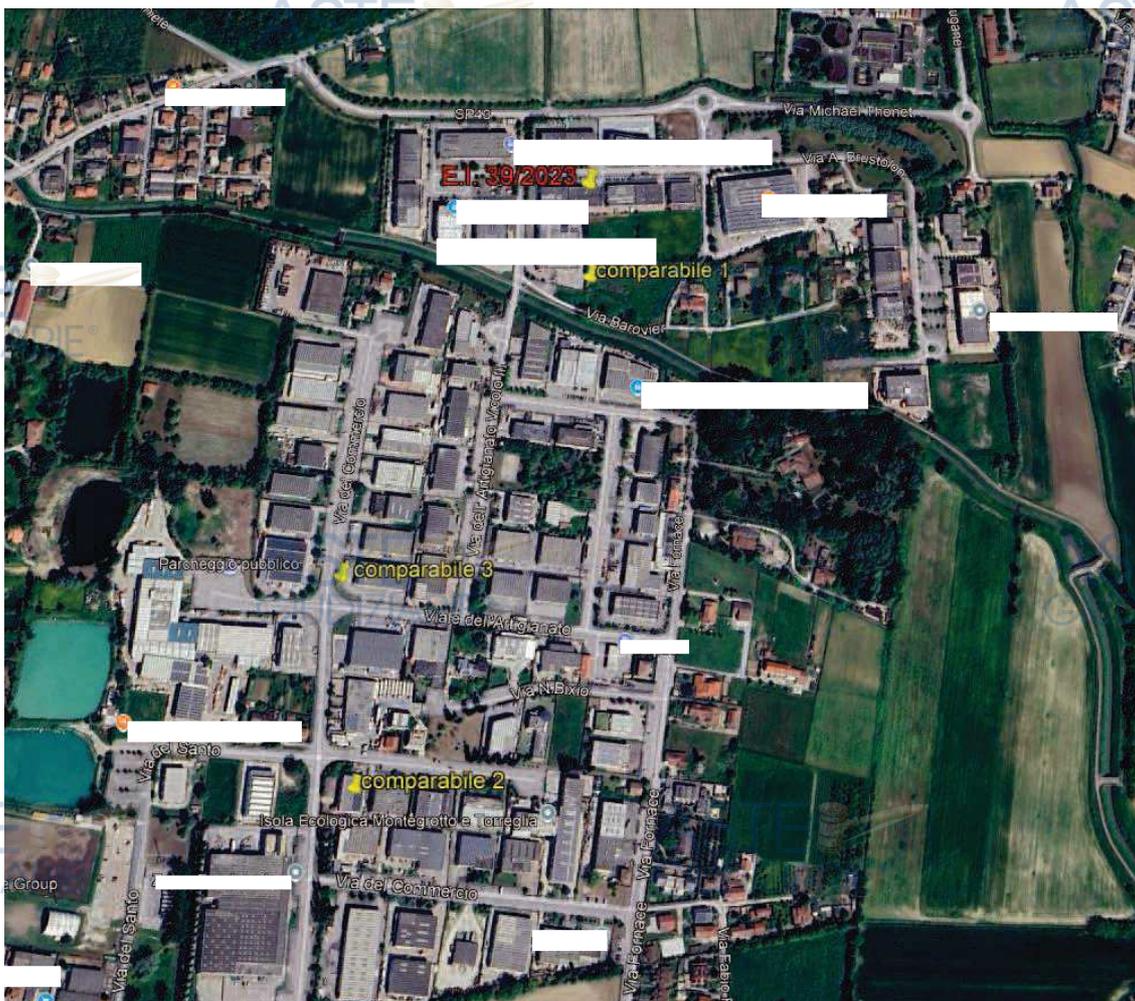
Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Dall'analisi della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale del cespite è di 1255 mq. e che il medesimo è ben condotto ed in un buono stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi

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, da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 3700 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Barovier Angelo n. 2 (a circa 200 m. di distanza dal sub jet), ed offerto nel mercato a 2.500.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 08.07.2024)
- Immobile di 684 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Tito Speri, 13 a Montegrotto (a circa 700 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 550.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 08.07.2024)
- Immobile di 1100 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via del Commercio a Montegrotto (a circa 800 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 498.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria del 08.09.2023)



Come si evince dall'immagine su riportata, i comparabili scelti, sono ubicati a meno di 2,5 km dal subject (oggetto di stima)

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 Barovier	via Tito Speri	via del Commercio	via Brustolon, 4	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	700	800	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	artigianale	----
Prezzo rilevato	2.500.000,00	550.000,00	650.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	3	4	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	2.375.000,00	522.500,00	617.500,00	-----	Euro
Superficie principale	3.700,00	684,00	1.100,00	1.550,00	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	10	10	8	10	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	8	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1-cadente; 2-tralasciata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	4	5	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	1	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	4	1	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 (%)	0,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	0,40
logge	
cantina	0,65
soffitta	0,60
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	0,50
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	2.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 20
	vita utile di un servizio igienico (anni) 40
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	3,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	6,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 3.700,00	Prezzo marginale	€ 641,89	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 684,00	Prezzo marginale	€ 763,89	Prezzo marginale assunto € 561,36
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 1.100,00	Prezzo marginale	€ 561,36	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 1.550,00			

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole

caratteristiche (mercantili e strumentali) 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	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	561,36	561,36	561,36
Superficie balconi	140,34	140,34	140,34
Superficie terrazze	224,55	224,55	224,55
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	364,89	364,89	364,89
Superficie soffitta	336,82	336,82	336,82
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	280,68	280,68	280,68
Posto auto	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	71.250,00	15.675,00	18.525,00
Qualità	142.500,00	31.350,00	37.050,00

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	2.375.000,00	522.500,00	617.500,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	-1.206.931,82	486.140,91	252.613,64
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	4.000,00
Servizi igienici	-30.000,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	-50.000,00	0,00
Zona	0,00	-15.675,00	-18.525,00
Qualità	-285.000,00	-125.400,00	-37.050,00
Prezzo corretto (€.)	828.068,18	817.565,91	818.538,64

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

$$\text{Prezzo Corretto Medio} = \text{Valore Stimato} = \text{€. 821.391,00}$$

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	1,28 %	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%.

LOTTO 2 – Abitazione di cui al sub. 4

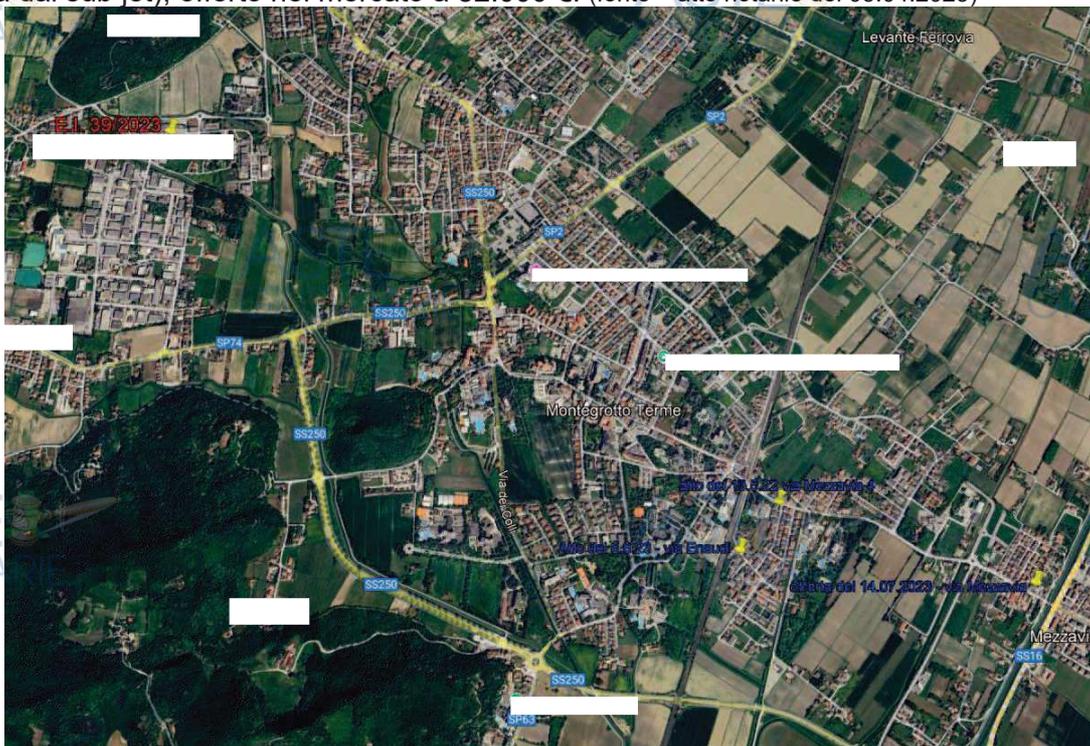
Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Dall'analisi della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale dell'abitazione è di 137 mq. e che il medesimo è ben condotto ed in un buono stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi

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, da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 108 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Einaudi a Montegrotto (a circa 1800 m. di distanza dal sub jet), ed offerto nel mercato a 115.000 €. (fonte – atto notarile del 03.04.2023)
- Immobile di 50 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Mezzavia a Montegrotto (a circa 2000 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 105.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 14.07.2023)
- Immobile di 62 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Einaudi a Montegrotto (a circa 2100 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 82.000 €. (fonte – atto notarile del 03.04.2023)



Come si evince dall'immagine su riportata, i comparabili scelti, sono ubicati a meno di 2,5 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 Einaudi	via Mezzavia	via Einaudi 8	via Brustolon 4	Via
Distanza dal soggetto di stima	1800	2000	2100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	115.000,00	105.000,00	82.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	18	15	16	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	10,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	115.000,00	94.500,00	82.000,00	-----	Euro
Superficie principale	98,00	50,00	54,00	130,75	mq.
Superficie balconi				25,00	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	20,00	0,00	16,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	1	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	2	2	1	n.
Servizi igienici	2	1	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=cedente; 2=trascurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	2	4	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	4	3	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 (%)	2,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	0,50
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	2.500,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,50%
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 (€.) 20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	6,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 108,00	Prezzo marginale	€ 1.064,81	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 50,00	Prezzo marginale	€ 1.890,00	Prezzo marginale assunto € 1.064,81
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 62,00	Prezzo marginale	€ 1.322,58	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 137,00			

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole

caratteristiche (mercantili e strumentali) 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	-191,67	-157,50	-136,67
Superficie principale	1.064,81	1.064,81	1.064,81
Superficie balconi	266,20	266,20	266,20
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	532,41	532,41	532,41
Posto auto	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	1.699,51	1.396,55	1.211,82
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	5.750,00	4.725,00	4.100,00
Qualità	6.900,00	5.670,00	4.920,00

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	115.000,00	94.500,00	82.000,00
Data	3.450,00	2.362,50	2.186,67
Superficie principale	34.872,69	85.983,80	81.724,54
Superficie balconi	6.655,09	6.655,09	6.655,09
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	-10.648,15	0,00	-8.518,52
Posto auto	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Servizi igienici	0,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	-1.699,51	-1.396,55	-1.211,82
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	-20.000,00	0,00
Zona	-5.750,00	-4.725,00	-4.100,00
Qualità	-13.800,00	-22.680,00	-14.760,00
Prezzo corretto (€.)	150.580,12	148.199,84	151.475,96

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

$$\text{Prezzo Corretto Medio} = \text{Valore Stimato} = \mathbf{€. 150.085,00}$$

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	2,21 %	errore < 6% accettabile
---	---------------	---

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

CONSIDERAZIONI

I valori determinati e su espressi, se rapportati ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate), risultano perfettamente in linea per quanto riguarda gli immobili con destinazione artigianale/commerciale leggermente inferiori in riferimento all'unità residenziale; quest'ultima circostanza trova una logica giustificazione nel fatto che i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad una zona centrale del comune di appartenenza e a destinazione residenziale, mentre l'abitazione oggetto di pignoramento considerata ricade in ambito urbanistico produttivo ubicati in zona periferica rispetto al centro della cittadina di appartenenza; tali condizioni determinano quel ragionevole decremento di valore che giustifica la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, ed in considerazione al 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 quindi ragionevolmente affermare che sussistono le condizioni di libera commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento e che il valore commerciale dei cespiti, fatte le dovute approssimazioni, e applicate le riduzioni richieste è di

LOTTO 1 – Locali Artigianali/Commerciali di cui al sub. 3: 821.000 € - 15% = 697.850 €.

LOTTO 2 – Abitazione di cui al sub. 4 : 150.000 € - 15% = 127.500 €.

Avendo risposto ai quesiti formulati, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato peritale presso la cancelleria rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geometra Vettore Pierpaolo)

Segue elenco allegati →

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

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

ELENCO ALLEGATI:

doc. 01 - Provenienze

doc. 02 – Catasto terreni: Estratto di mappa – visure particelle 320 e 345 – Enti Urbani

doc. 03 – Catasto Fabbricati: Elaborato Planimetrico – Elenco immobili

doc. 04 – Catasto Fabbricati: Visure – planimetrie catastali

doc. 05 – Ispezioni ipotecarie

doc. 06 – Titoli Urbanistici

doc. 07 – Comparabili immobili artigianali/commerciali

doc. 08 – Comparabili Abitazione

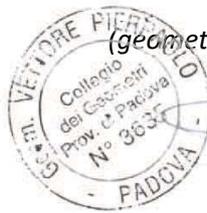
doc. 09 – OMI estratto banca dati agenzia delle entrate - immobili artigianali/commerciali

doc. 10 – OMI estratto banca dati agenzia delle entrate e – immobili residenziali

doc. 11 – Verbale di Giuramento

II C.T.U.

(geometra Vettore Pierpaolo)



Vettore Pierpaolo