

PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

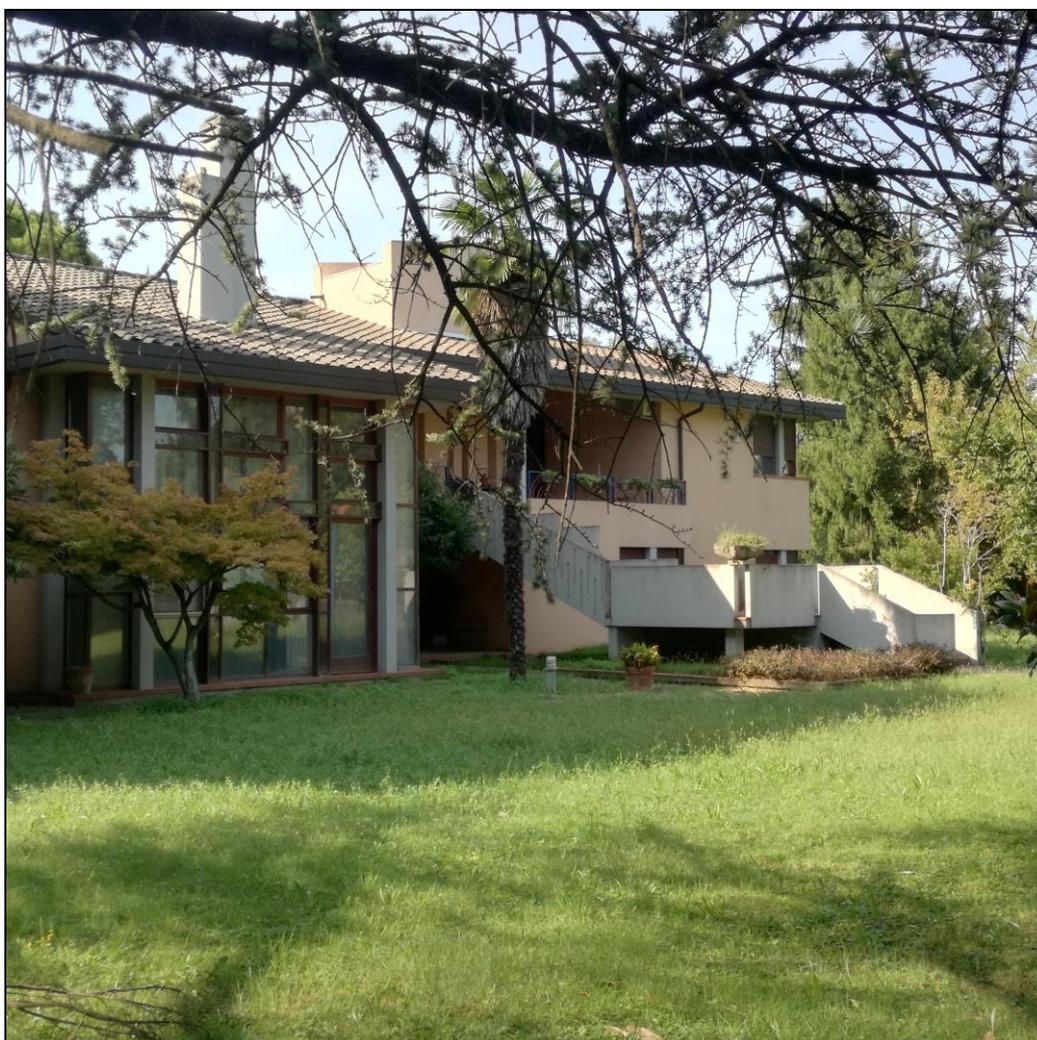
ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 61/2020

Giudice: dott.sa MANUELA ELBURGO

Promossa da: MPS

Contro [REDACTED]



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

Recapiti telefonici: tel. 049 703794 - mobile 393 9173027

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



RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'intestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo, in data 21.07.2020 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**); a seguito di detto incarico, lo scrivente in data 08.09.2020, prestava giuramento di rito presso la Cancelleria innanzi al cancelliere dott. Creuso Andrea.

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 (doc.1), in data 11.09.2020, unitamente al Custode nominato dott. Paolo Parolin, eseguiva ispezione presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti nel Comune di Padova in via Decorati al Valore Civile n. 221.

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; lo scrivente procedeva inoltre alla ripresa fotografica del compendio.

RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Ubicati nel Comune di Padova (in zona denominata Voltabrusegana), in via Decorati al Valore Civile al civico n. 221, i beni oggetto di pignoramento, consistono in un edificio unifamiliare di tipologia signorile, nell'ampio scoperto di pertinenza e nel piccolo lotto di terreno adiacente all'area urbana su cui sorge il fabbricato, che di fatto consiste nell'ultimo tratto di strada che conduce al cespite in oggetto.

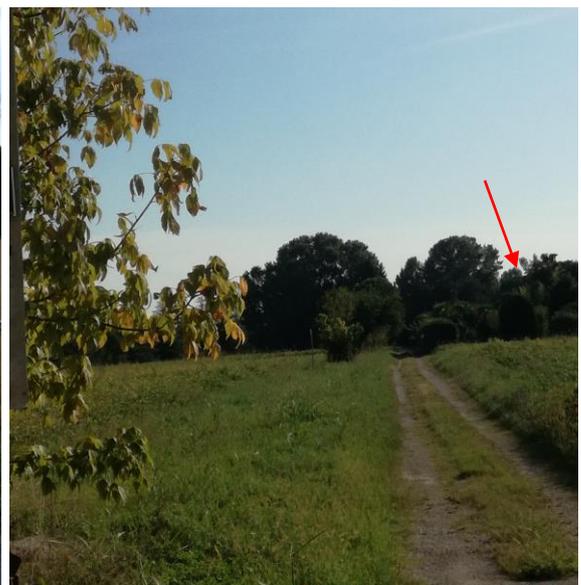
L'ambito urbanistico di appartenenza consiste in un borgo urbanizzato abitato, caratterizzato dall'ottimo rapporto tra aree verdi ed aree edificate, dalla buona viabilità e da edifici di tipologia mono-bi familiari di buona finitura e ben condotti, tali da conferire alla zona di appartenenza, una parvenza ordinata e signorile; in particolare, il cespite oggetto di pignoramento, è posizionato a brevissima distanza dalla Chiesa Parrocchiale di San Martino, dalla scuola primaria statale "Giovanni Prati", dal capolinea dell'autobus e dal _



rinomato centro sportivo della “Canottieri Padovani”.



Il cespite, distante circa 300 m. dalla pubblica via, è raggiungibile praticando una strada privata che si diparte dalla pubblica via da nord verso sud, correndo lungo il limite ovest del cimitero di zona.



Il compendio pur essendo ubicato in zona urbanizzata, risulta isolato e immerso nel verde.

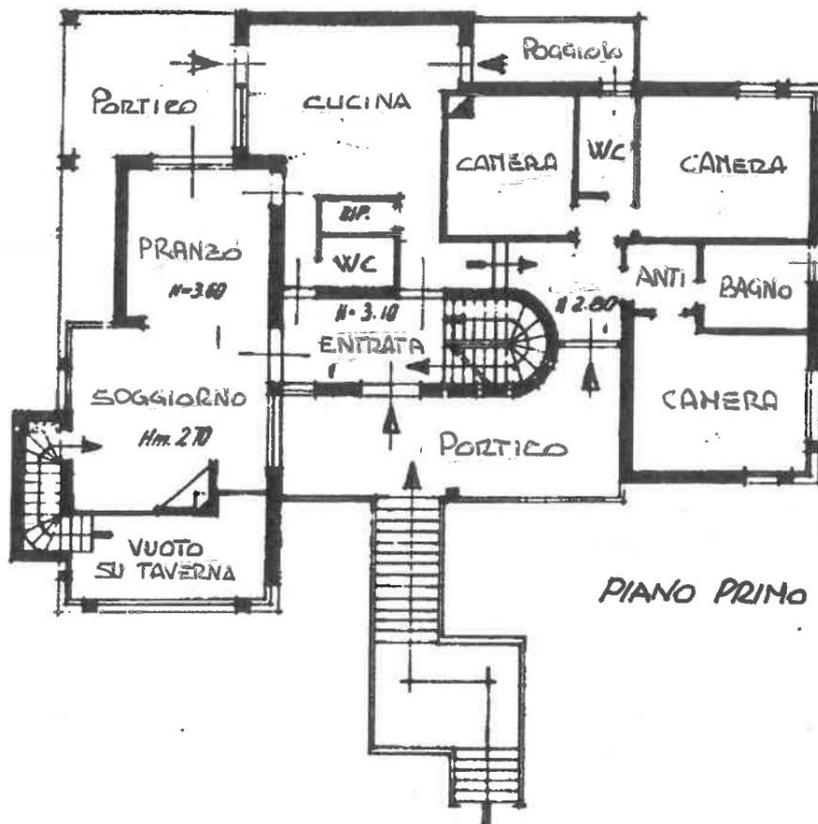


PDF Eraser Free

piano nobile dell'abitazione, caratterizzato da un ampio porticato prospiciente all'entrata.



Dall'ingresso posizionato sotto il portico, si accede al reparto giorno dell'unità abitativa, costituito da tre vani principali (cucina, pranzo e soggiorno) oltre a un ripostiglio e un bagno.



I vani del reparto giorno grazie alle ampie finestre sono ben illuminati e areati nonché



PDF Eraser Free

caratterizzati da altezze variabili non inferiori a 2,70 m. (Soggiorno 2,70 m., Pranzo 3,60 m., Cucina, Ripostiglio WC., Entrata 3,10 m.)



Dal disbrigo adiacente all'entrata si può accedere al disbrigo notte di altezza utile pari a 2,80 m. dal quale è possibile procedere verso le tre camere e i due servizi igienici.

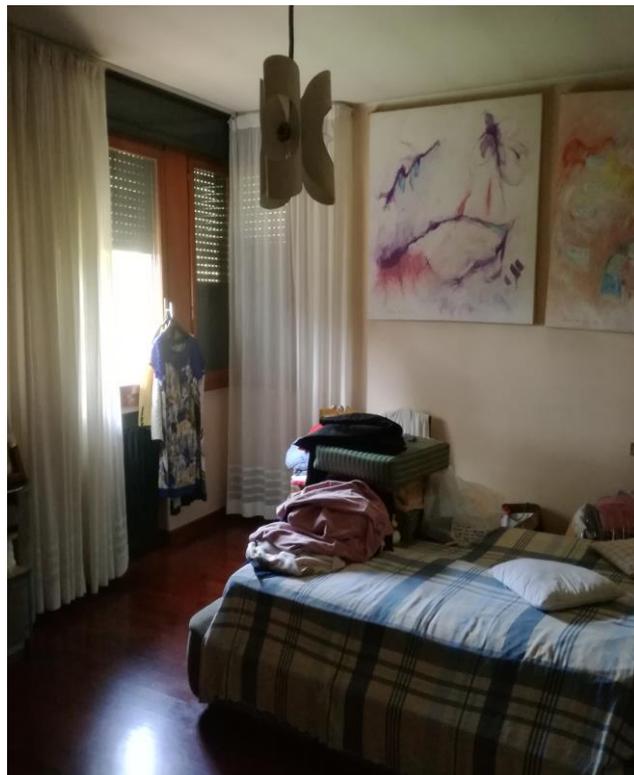


Le camere (due doppie e una matrimoniale), che grazie alle ampie finestrate risultano ben

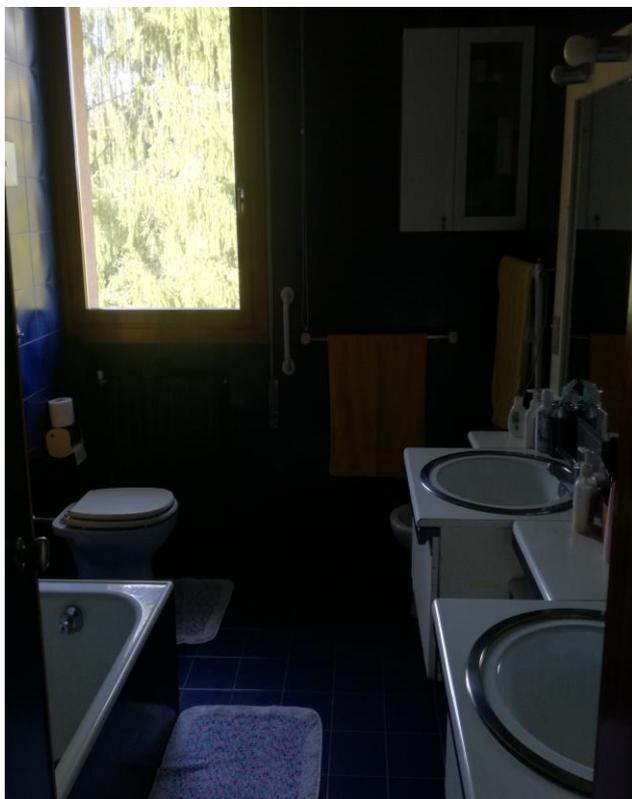


PDF Eraser Free

illuminate e areate naturalmente, sono caratterizzate da spazi generosi, pavimenti in legno e pareti intonacate e tinteggiate al civile.



I servizi igienici del reparto notte sono entrambe finestrati e di buona finitura.

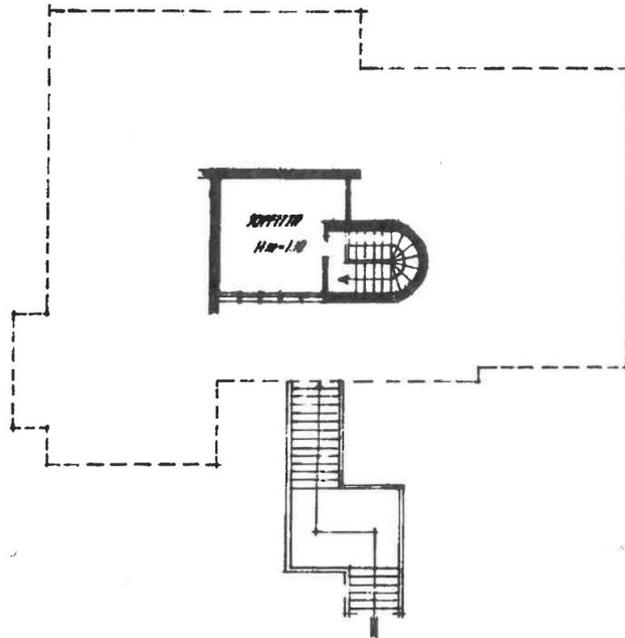


Oltre alla scala principale esterna, sussistono altre due rampe, una posizionata nel soggiorno, che consente di raggiungere il piano terra, l'altra posizionata nell'ingresso che mette in comunicazione il



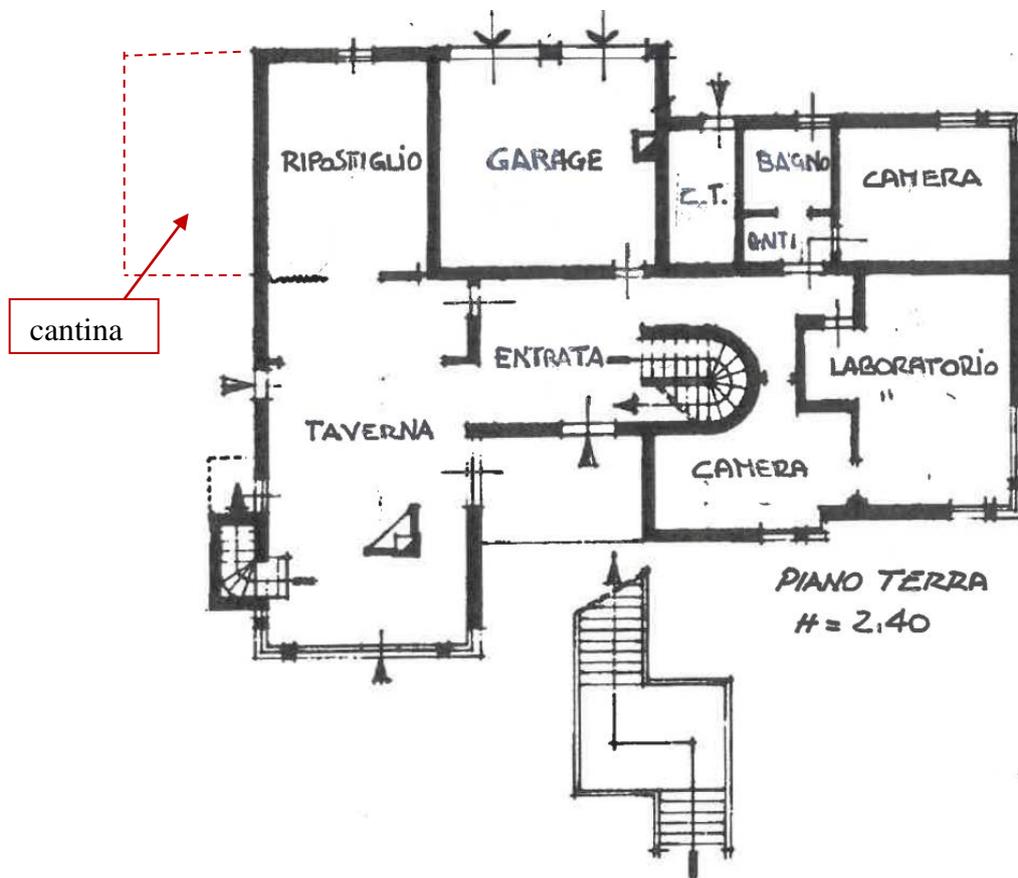
PDF Eraser Free

piano primo con il piano terra e il piano primo con una piccola soffitta ubicata nel sottotetto.



Detto accessorio, consiste in un piccolo sottotetto di altezza media inferiore a 2 m.

Scendendo dalla scala che si diparte dal soggiorno del piano primo si giunge direttamente ad un vano taverna ubicato al piano terra, raggiungibile altresì dal vano scale posizionato nell'ingresso;



Il piano terra è accessibile anche da un'entrata secondaria posta direttamente sul giardino di



PDF Eraser Free

Pertinenza; detto varco è ubicato sotto il porticato d'accesso del piano primo.



Dall'entrata si dipartono un'ampia taverna con adiacente vano destinato a ripostiglio-dispensa, tre vani utilizzati come camera, magazzino e studio, un bagno con antibagno.



I vani del piano terra hanno altezza utile di 2,40 m. e sono tutti finestrati.

Il servizio igienico oltre ad essere finestrato, è di buona finitura e dimensioni generose, così come

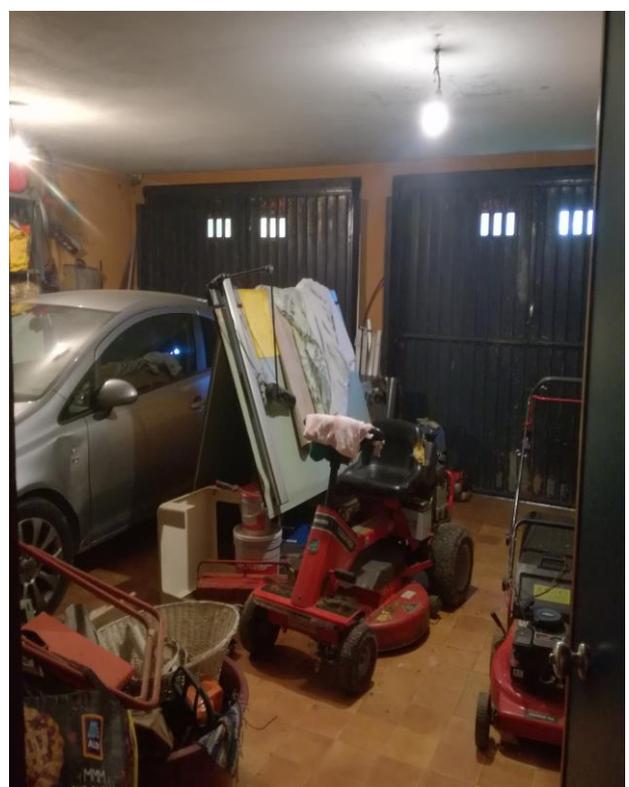


PDF Eraser Free

generose sono anche le dimensioni delle stanze



Sempre al piano terra, sono ubicati l'ampio garage (accessibile o da una porta interna che mette in comunicazione il vano con l'entrata o dallo scoperto tramite il basculante carrabile) e una centrale termica accessibile unicamente dall'esterno.

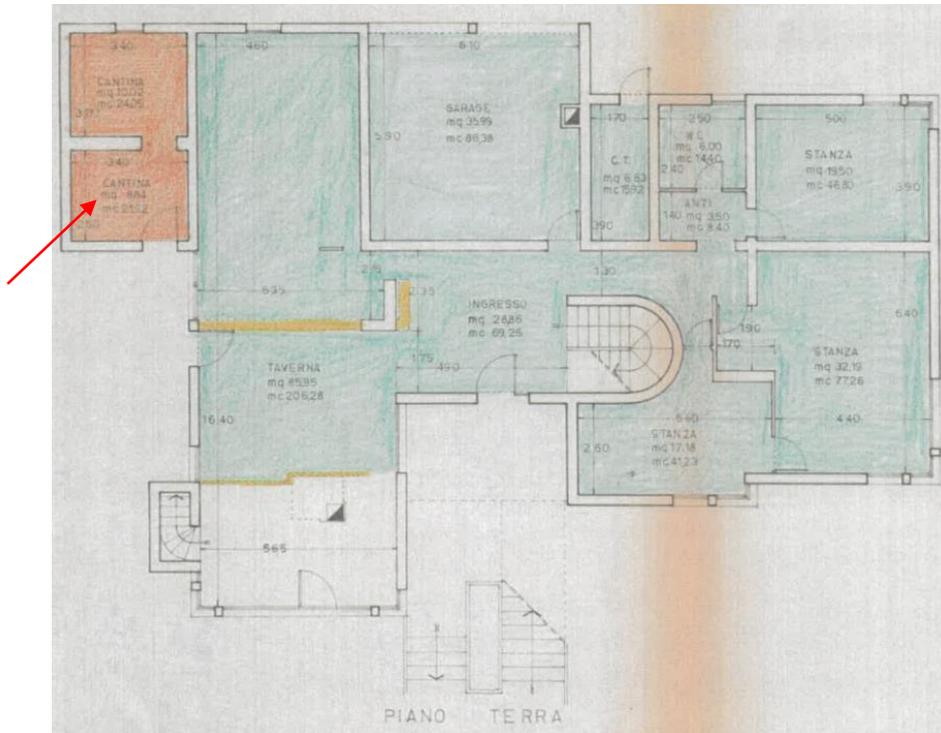


Dallo scoperto di pertinenza, a ridosso del vano ripostiglio adiacente alla taverna, e sotto al portico

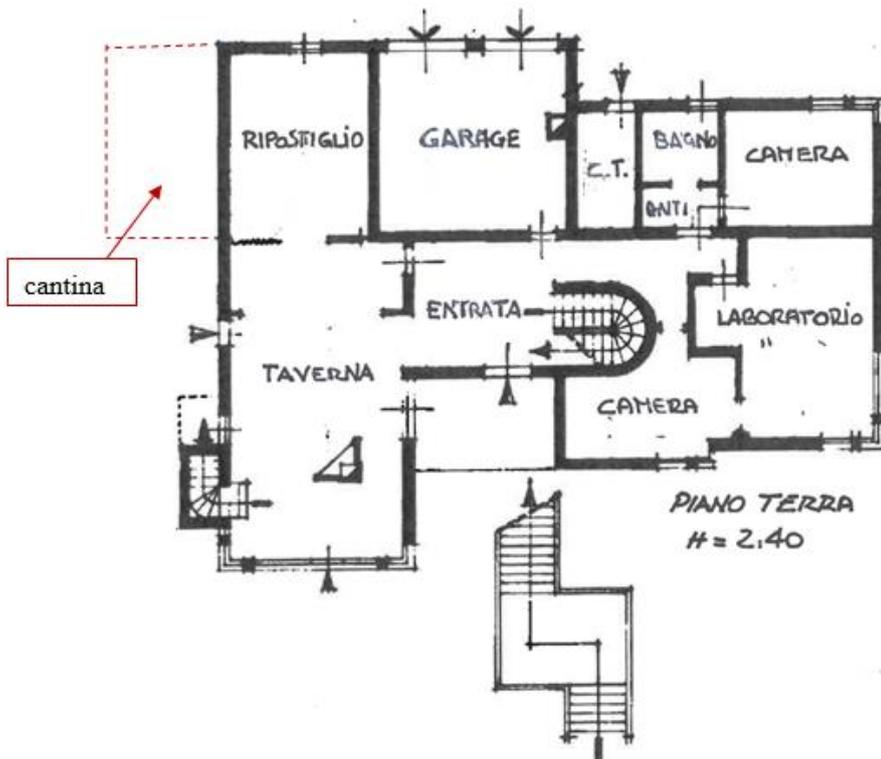


PDF Eraser Free

del piano primo sul quale affaccia la cucina, è costituita una cantina suddivisa in due locali, priva di finiture, e di superficie di circa 20 mq; detto vano come si vedrà in seguito risulta urbanisticamente regolarizzato ma non correttamente accatastato.



Stralcio della Concessione Edilizia in Sanatoria 5242 – prot. 63547 rilasciata in data 23.05.1987



Stralcio dell'accatastamento – in tratteggio rosso la porzione di fabbricato legittimo ma non rappresentato in catasto



PDF Eraser Free

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile, di notevoli dimensioni e spazi generosi, risulta in buono stato ma necessita di manutenzione ordinaria e verifica degli impianti, che apparentemente risultano funzionanti ma la cui conformità è da verificare.

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:

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE					
PIANO	SUPERFICIE		COEFF. DI DIFFEREN.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	
<i>Piano terra - H=2,40</i>					
taverna	mq.	86,00	0,80	mq.	68,80
ingresso	mq.	29,00	0,80	mq.	23,20
anti camera	mq.	3,50	0,80	mq.	2,80
stanza	mq.	19,50	0,80	mq.	15,60
stanza	mq.	32,00	0,80	mq.	25,60
W.C.	mq.	6,00	0,80	mq.	4,80
stanza	mq.	17,00	0,80	mq.	13,60
garage	mq.	36,00	0,50	mq.	18,00
CT	mq.	7,00	0,50	mq.	3,50
<i>Piano Primo - H > 2,70</i>					
terrazza/portico	mq.	30,84	0,35	mq.	10,79
ingresso	mq.	17,73	1,00	mq.	17,73
WC	mq.	3,15	1,00	mq.	3,15
ripostiglio	mq.	2,10	1,00	mq.	2,10
cucina	mq.	29,39	1,00	mq.	29,39
pranzo	mq.	16,38	1,00	mq.	16,38
soggiorno	mq.	30,51	1,00	mq.	30,51
terrazza/portico	mq.	28,37	0,35	mq.	9,93
disbrigo Notte	mq.	6,63	1,00	mq.	6,63
camera	mq.	13,65	1,00	mq.	13,65
bagno	mq.	4,20	1,00	mq.	4,20
camera	mq.	19,50	1,00	mq.	19,50
terrazza	mq.	9,40	0,35	mq.	3,29
anticamera	mq.	3,00	1,00	mq.	3,00
W.C.	mq.	8,40	1,00	mq.	8,40
camera	mq.	20,50	1,00	mq.	20,50
<i>Piano sottotetto - Hm 2,15</i>					
sottotetto	mq.	20,00	0,60	mq.	12,00
scoperto di pertinenza	mq.	5650	0,02	mq.	113,00

In sintesi, la superficie ragguagliata complessiva da considerare, tenendo conto di tutti gli elementi che costituiscono il cespite e fatte le dovute approssimazioni, è di 500 mq.



PDF Eraser Free

PROVENIENZA DEI BENI:

Il compendio immobiliare su descritto, intestato a:

[REDACTED]

è pervenuto agli intestatari in forza della DENUNCIA di SUCCESSIONE del 15/11/2006 - rep: 2305/17-
Pub.Uf: Ufficio Del Registro Padova - atto trascritto in data 03/02/2007 ai NN. 6285/3561 acquistato da
[REDACTED] Quota: 1/1 proprietà

NOTA: si evidenzia che in data 11.07.2021, in corso di procedura, è deceduta la si [REDACTED] e
a seguito di tale evento è stato redatto atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario a rogito del
Notaio Daria Righetto di Padova di cui al n. 11.542 di rep. e 6297 di racc., atto trascritto a Padova in
11.10.2021 ai numeri 43429 di RG. e 28731 di RP. (vedi all. doc. 02)

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (all. **doc. 2, 3, 4, 5**):

Provincia di Padova: Comune di Padova (cod. G224)

Catasto Terreni:

Foglio 167 - particella 256 - qualità (EU.) di 5230 mq.

Foglio 167 - particella 258 - qualità seminativo arborato di 720 mq. (stradina fronte strada)

Catasto Fabbricati: Foglio 167 - Particella 256:

- sub. 1 - cat. A/7 - clas. 5 - cons. 16,5 Vani - sup. 435 mq. - R. €. 3.664,26 - piano T-1-2

- sub. 2 - cat. C/6 - clas. 6 - cons. 36 mq. - sup. 36 mq. - R. €. 139,44 - piano T

indirizzo: via Decorati al valore civile n. 21

beni intestati a:

[REDACTED] Proprietà per 2/6

[REDACTED] Proprietà per 1/6 bene personale

Confini: L'intero cespite che comprende le particelle catastali n. 256-258 (Terreni, foglio 167 del
Comune di Padova), confina a est con la particella catastale n. 87 (proprietà degli esecutati ma non
oggetto di pignoramento), a nord con le particelle n. 357 e 11 (altra ditta), a ovest con la particella
257 (intestata [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento) a sud con la particella
catastale n. 86 (proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento).



PDF Eraser Free

b. I beni pignorati **non** sono conformi agli identificativi catastali, giacché non risulta inserita in mappa e accatastata la porzione di fabbricato, al piano terra, destinata a cantina; il costo di regolarizzazione catastale in via equitativa si stima in €. 1.000.

c. Il bene alla data del sopralluogo era occupato con titolo dalla [REDACTED] (esecutata), deceduta poi nel luglio del 2021, in corso di procedura.

d. Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati.

e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante, e dalle verifiche condotte dallo scrivente (doc. 06), si evince che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 10087 Registro Generale 45854 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Bassano del Grappa Repertorio 850 del 06/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a carico [REDACTED] quota: 1/6 in: proprietà

a favore : Banca Popolare di Puglia e Basilicata

note: Padova sez.c fg.11 mapp.3/1, mapp.3/2 e ct fg.167 mapp.258 are 7.20 - quota: 1/6 proprietà

- ISCRIZIONE del 23/10/2008 - Registro Particolare 10241 Registro Generale 46550 Pubblico ufficiale RIGHETTO DARIA Repertorio 1676/621 del 20/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore : BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Note: Padova sez.c fg.11 mapp.3/1, mapp.3/2 e fg.167 mapp.256 are 52.30 eu, mapp.258 are 7.20

- ISCRIZIONE del 14/10/2011 - Registro Particolare 7905 Registro Generale 37865 Pubblico ufficiale RIGHETTO DARIA Repertorio 3874/1864 del 27/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Note: Padova sez.c fg.11 mapp.3/1, mapp.3/2 e fg.167 mapp.256 are 52.30 eu, mapp.258 are 7.20

- ISCRIZIONE del 19/11/2012 - Registro Particolare 5673 Registro Generale 38461 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4391/2012 del 09/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8321 del 29/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 638 del 28/01/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 15952 Registro Generale 2219 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Padova Repertorio 2082 del 02/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante

note: Padova sez.c fg.11 mapp.3/1, mapp.3/2



PDF Eraser Free

- ISCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 48964 Registro Generale 8868 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Padova Repertorio 1319 del 26/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

A favore: Fino 2 Securitisation S.R.L

Note: Padova Fg.167 mapp.256/1, mapp.256/2

- TRASCRIZIONE del 25/03/2020 - Registro Particolare 6892 Registro Generale 10614 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PADOVA Repertorio 318 del 23/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

- TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 16318 Registro Generale 25107 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PADOVA Repertorio 2393/2020 del 20/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quota: 2/6 in: proprietà

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Note: Padova CF. fg.167 mapp.256/1, mapp.256/2 - CT. fg.167 mapp.256 are 52.30 eu, mapp.258 are 7.20

- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 11422 Registro Generale 17626 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 715 del 22/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Fino 2 Securitisation S.R.L

Note: Padova CF. fg.167 mapp.256/1, mapp.256/2 - CT. fg.167 mapp.256 are 52.30 eu, mapp.258 are 7.20

- TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 28731 Registro Generale 43429 Pubblico ufficiale RIGHETTO DARIA Repertorio 11542/6297 del 28/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

CF. fg.167 mapp.256/1 - mapp.256/2 – mapp 257

CT. fg.167 mapp. 180–182–86-87-162-182-183-188-258-391-404-651



f. **REGOLARITÀ URBANISTICA**

Sulla base di approfondite ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova è emerso che il titolo urbanistico che legittima lo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento è la Concessione Edilizia in Sanatoria 5242 – prot. 63547 rilasciata in data 23.05.1987 (all. doc. 07). Pur mancando il titolo di abitabilità (gas, elettricità, acqua allacciati e regolari) .

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

h. Non si sono riscontrate opere abusive da sanare.

i. Allegato documento

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

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 degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente 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

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (piante catastali e progettuali), opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale ragguagliata dell'intero cespite è di 500 mq. Detti beni risultano in discreto stato di manutenzione (anche se necessitano di manutenzione ordinaria) e, nonostante l'epoca di fabbricazione, palesano le peculiari caratteristiche di immobili di tipologia signorile.

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

- Immobile di 439 mq. complessivi, **usato**, ubicato in via Mestre (a circa 1.500 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 360.000 €. (fonte – atto notarile)
- Immobile di 190 mq. complessivi, **nuovo**, ubicato in via Armistizio (a circa 1.200 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 650.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)
- Immobile di 380 mq. complessivi, **usato**, ubicato in località Mandria (a circa 1.600 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 350.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)

Detti comparabili sono riportati nel dettaglio nell'all.doc. 08.



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 Mestre, 18	via Armistizio	Mandria	Via Decorati V. C.	Via
Distanza dal soggetto di stima	1500	1200	1600	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	360.000,00	650.000,00	350.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	9	1	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	360.000,00	617.500,00	332.500,00	-----	Euro
Superficie principale	276,00	139,00	253,00	177,09	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze	40,00	80,00	46,00	68,61	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina			36,00	193,00	mq.
Superficie soffitta			74,00		mq.
Superficie loc. accessori	8,00			27,00	mq.
Superficie giardino	5.000,00	500,00	560,00	5.650,00	mq.
Superficie autorimessa	90,00	26,00	24,00	36,00	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	3	3	3	4	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1-precadente; 2-traccurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	3	5	3	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	2	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-3	6	-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 (%)	0,70%	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,35	
logge		
cantina	0,80	
soffitta	0,60	
loc. accessori	0,50	
giardino	0,02	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	13,00	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	37
	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 (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	7,00%	
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 439,00	Prezzo marginale = € 820,05
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 190,00	Prezzo marginale = € 3.250,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 365,50	Prezzo marginale = € 909,71
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 500,00	Prezzo marginale assunto = € 820,05

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	-210,00	-360,21	-193,96
Superficie principale	820,05	820,05	820,05
Superficie balconi	205,01	205,01	205,01
Superficie terrazze	287,02	287,02	287,02
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	656,04	656,04	656,04
Superficie soffitta	492,03	492,03	492,03
Superficie loc. accessori	410,02	410,02	410,02
Giardino	13,00	13,00	13,00
Autorimessa	410,02	410,02	410,02
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	750,00	750,00	750,00
Livello di piano	3.600,00	6.175,00	3.325,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	18.000,00	30.875,00	16.625,00
Qualità	25.200,00	43.225,00	23.275,00

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	360.000,00	617.500,00	332.500,00
Data	1.890,00	360,21	387,92
Superficie principale	-81.110,71	31.235,54	-62.249,66
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	8.211,53	-3.269,11	6.489,43
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	126.615,03	126.615,03	102.997,72
Superficie soffitta	0,00	0,00	-36.410,02
Superficie loc. accessori	7.790,43	11.070,62	11.070,62
Giardino	8.450,00	66.950,00	66.170,00
Autorimessa	-22.141,23	4.100,23	4.920,27
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	750,00	750,00	750,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-30.000,00	-90.000,00	-30.000,00
Zona	0,00	-61.750,00	-16.625,00
Qualità	75.600,00	-259.350,00	69.825,00
Prezzo corretto (€.)	456.055,06	444.212,51	449.826,28

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

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = € 450.000

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	2,67 %	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

Il valore determinato e su riportato, se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. doc. 09), è più basso, e ciò trova una logica giustificazione nel fatto che i valori indicati dall'OMI fanno riferimento a immobili finiti, indipendenti, e in buone condizioni di manutenzione, mentre gli immobili oggetto di stima necessitano di un'importante attività di manutenzione ordinaria generalizzata, sono stati edificati oltre 40 anni fa' e sono raggiungibili praticando una servitù di passaggio promiscuità con altre proprietà, costituita da uno sterrato non asfaltato.

Tali condizioni, che di fatto non condizionano in alcun modo la libera commerciabilità degli immobili, determinano un ragionevole decremento del valore e dell'interesse commerciale, giustificando la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che sussistono le condizioni di libera commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento (ad eccezione di quelle relative alla presente procedura Giudiziale) e che il valore commerciale del cespite, fatte le dovute approssimazioni, si attesta sui **450.000 €.** (quattrocentocinquantamila 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
(geometra Vettore Pierpaolo)

Segue elenco allegati →

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

Recapiti telefonici: tel. 049 703794 - mobile 393 9173027

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



ELENCO ALLEGATI:

- doc. 01 - Verbale di giuramento CTU
 - doc. 02 - Catasto Terreni - Visura storica – Estratto di mappa
 - doc. 03 - Catasto Terreni - Visure
 - doc. 04 - Catasto Fabbricati - Visura storica
 - doc. 05 - Catasto Fabbricati - Planimetrie
 - doc. 06 - Ispezioni ipotecarie
 - doc. 07 - Documentazione Urbanistica
 - doc. 08 - Comparabili per calcolo MCA di stima
 - doc. 09 - OMI, estratto banca dati Agenzia delle Entrate
 - doc. 10 – CDU.
 - doc. 11 - Documentazione fotografica
 - doc. 12 - Ricevute trasmissione CTU.
-

**Il C.T.U.**
(*geometra Vettore Pierpaolo*)
