
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA REP. 28/2023

Liquidatore Rag. Cinzia Barbiero

Promossa da Massa dei Creditori di ██████████

Contro ██████████

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 5
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 11
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 11
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 12
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 12
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 12
13. A.P.E.	p. 12
14. Conclusioni	p. 12

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.
- Contratto di comodato

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 01/12/2023 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura di liquidazione.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di una porzione di trifamiliare sita a Bovolenta (PD) via Chiesa n° 8.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

L' immobile pignorato è costituito da una porzione di trifamiliare sviluppata su tre livelli fuori terra sita in località Brusadure di Bovolenta, via Chiesa n° 8.

Bovolenta è un paese di 3.500 abitanti nella parte Sud-Est della provincia di Padova, che si sviluppa lungo il fiume Bacchiglione. Brusadure è una piccola località a Nord-Est in piena zona agricola. L' edificio appartiene alla piccola zona residenziale.

L' unità si sviluppa su tre livelli fuori terra: al piano terra è posta la zona giorno con wc e lavanderia, al primo il vano notte con due camere un ripostiglio ed un bagno, il sottotetto, benchè non licenziato, è utilizzato come mansarda/ripostiglio ed ha anche un wc.

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatario:

[REDACTED]

Catasto Fabbricati:

- Comune di Bovolenta (PD), foglio 9, part. 285 sub. 5, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, sup. 118 mq, totali mq 120, rendita € 348,61, via Chiesa, piano T-1,
- Comune di Bovolenta (PD), foglio 9, part. 285 sub. 6, cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 35,33, via Chiesa, piano T.
- Comune di Bovolenta (PD), foglio 9, part. 285 sub. 9, cat. BCNC cortile esclusivo, piano T.

Catasto Terreni:

Comune di Bovolenta (PD), foglio 9, part. 285, Ente Urbano, superficie mq 655.

Dati Catastali Sentenza di liquidazione

I dati presenti nella sentenza di liquidazione coincidono con quelli aggiornati, manca però l'identificazione catastale del cortile esclusivo. Non sono evidenziati i dati del Catasto Terreni, ma ciò non inficia l'univocità nell'identificazione catastale.

Gli immobili sono univocamente identificati, manca però l'identificazione catastale del cortile esclusivo.

Estratto di mappa e planimetrie catastali

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali si evidenziano e seguenti difformità:

- al piano terra il garage è stato trasformato in lavanderia e wc, il wc e disimpegno segnati in planimetria non sono stati realizzati nella posizione denunciata, di fronte alla scala di accesso al primo piano è stato realizzato un piccolo ripostiglio;
- il secondo piano, costituente il sottotetto, non è stato denunciato, benchè direttamente

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

accessibile attraverso il vano scala ed utilizzato come mansarda/ripostiglio e wc.

- la tettoia in legno sul fronte Nord-Est non è stata denunciata, così come la casetta in legno in giardino.

Tali opere abusive devono essere demolite perché alterano i parametri edilizio-urbanistici e ripristinato lo stato concessionato; di seguito saranno calcolati gli oneri per tali opere.

Conclusioni:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza.

- Atto di compravendita del 11/04/2008, rep. 28201, racc. 8034 a firma del Notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Padova il 18/04/2008 R.G. 16457, R.P. 9147, a favore di [REDACTED] (quota di 1/2) e [REDACTED] (quota di 1/2) e contro [REDACTED].

Vendita della quota di 1/2 degli immobili censiti al C.F. di Bovolente, fg. 9, part. 285 sub 5 (abitazione), 9 (cortile esclusivo), 6 (garage).

Prezzo concordato € 120.000,00. Gli immobili sono coperti da ipoteca a garanzia di mutuo di € 90.000,00 nei confronti della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, trascritta a Padova il 15/09/2003 ai nn. 39999/9211, da estinguersi in data odierna.

E' nota la convenzione stipulata con il Comune di Bovolenta di cui all' atto per Notari Elena Bressan del 10/09/2002 rep. 6250, trascritto a Padova il 03/10/2002.

La costruzione del fabbricato è avvenuta grazie le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia 1583 rilasciata dal Comune di Bovolenta il 16/06/2003,
- permesso di costruire in variante n. 1679 del 06/10/2004,
- istanza per il permesso di agibilità del 10/11/2006 con silenzio-assenso.

- Atto di compravendita del 09/02/2009, rep. 79350, racc. 14.645 a firma del Notaio Carlo Martucci, trascritto a Padova il 17/02/2009 ai R.G. 5855 e R.P. 3253, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], nato a Piove di Sacco il 10/01/1983

Vendita della quota di 1/2 degli immobili censiti al C.F. di Bovolente, fg. 9, part. 285 sub 5 (abitazione), 9 (cortile esclusivo), 6 (garage).

[REDACTED] già proprietaria della quota di 1/2, ora acquisisce la piena proprietà.

Prezzo concordato € 63.000,00, di cui € 59.800,00 pagati attraverso accollo della quota di 1/2 del mutuo. E' nota la convenzione stipulata con il Comune di Bovolenta di cui all' atto per Notari Elena Bressan del 10/09/2002 rep. 6250, trascritto a Padova il 03/10/2002.

La costruzione del fabbricato è avvenuta grazie le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia 1583 rilasciata dal Comune di Bovolenta il 16/06/2003,

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

-
- permesso di costruire in variante n. 1679 del 06/10/2004,
 - istanza per il permesso di agibilità del 10/11/2006 con silenzio-assenso.

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Dall' analisi dell' inquadramento urbanistico si evidenzia che l' area occupata dal fabbricato appartiene alla Zona Territoriale Omogenea C2 di espansione edilizia normata dall' art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; l' area inoltre appartiene al centro abitato con pericolosità di rischio idraulico moderata ed è considerata come zona significativa per vincoli e tutele.

Conclusioni

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Il fabbricato è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

La costruzione del fabbricato è avvenuta grazie le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia 1583 rilasciata dal Comune di Boyolenta il 16/06/2003, intestata a [REDACTED] s.r.l., per la costruzione di edificio residenziale trifamiliare;
- permesso di costruire in variante n. 1679 del 06/10/2004, prot. n. 4022-6286/04, pratica edilizia 943/2004, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l., per variante in corso d' opera alla concessione 1583 del 16/06/2003.
- istanza per il permesso di agibilità del 10/11/2006, intestata a [REDACTED], riferita al Permesso di Costruire 1583 del 16/06/2003 e variante in corso d' opera n. 1679 del 06/10/2004, inerente all' immobile censito al fg. 9, mapp. 285 subb. 5-6. Autorizzazione ottenuta per silenzio-assenso.

Dal confronto tra stato di fatto e le planimetrie allegate all' ultimo stato concessionato si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra il garage è stato trasformato in lavanderia e wc, il wc e disimpegno non sono stati realizzati nella posizione segnata, di fronte alla scala di accesso al primo piano è stato realizzato un piccolo ripostiglio;
- le finestre al piano terra non coincidono con quanto denunciato: il portone del garage è stato trasformato in una porta ed una finestra.
- il secondo piano, costituente il sottotetto non è stato denunciato, benchè direttamente accessibile con la scala ed utilizzato come mansarda/ripostiglio e wc.
- al secondo piano sono stati aperti fori non denunciati (una finestra sul fronte Nord-Ovest, una sul fronte Sud-Est ed un lucernario).
- la tettoia in legno sul fronte Nord-Est non è stata denunciata, così come la casetta in legno in giardino.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

cf.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Tali opere abusive devono essere demolite perché alterano i parametri edilizio-urbanistici e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi concessionato.

Le opere da eseguire sono le seguenti:

Piano terra

- demolizione muro lavanderia	mq 16,15 x m 0,08 x €/mc 140=€ 181,00
- costruzione muro wc e disimpegno	mq 16,15 x €/mq 123,1= € 1.988,00
- demolizione rivestimento wc posizione attuale	mq 7,80 x €/mq 15,50 = € 121,00
- costruzione rivestimento wc posizione originaria	mq 7,80 €/mq 48,00 = € 375,00
- demolizione massetto wc	mq 3,60 x €/mq 33,88 = € 122,00
- smontaggio corpi sanitari	n° 4 €/cad 38,00 = € 152,00
- posizionamento scarichi e tubi adduzione acqua calda e fredda a corpo	€ 200,00
- rifacimento massetto	mq 3,60 x €/mq 46,00 = € 166,00
- pavimentazione wc	mq 3,60 x €/mq 48,00 = € 173,00
- sistemazione intonaci	mq 7,80 x € 26,00 = € 203,00
- tinteggiatura	mq 82,00 x €/mq 9,55 = € 783,00
- smontaggio serramenti	mq 6,40 x €/mq 37,41 = € 240,00
- ripristino apertura foro garage	mq 8,40 x m 0,30x€/mc 140,00=€ 353,00
- fornitura e montaggio portone basculante	mq 8,40 - € 3.500,00

Sottotetto

- chiusura n° 2 fori a parete ed 1 lucernario	mq 3,00 x €/mq 123,15 = € 370,00
- demolizione scala di accesso al sottotetto	4,00 x €/mq 140,00 = € 560,00
- ricostruzione solaio su vano scala con botola e scala estraibile	mq 4,00x€/mq 150,00=€ 600,00
- demolizione rivestimento wc	mq 8,50x €/mq 15,50 = € 132,00
- smontaggio corpi sanitari	n° 4x €/cad 38,00 = € 152,00

Esterni

demolizione tettoia	mq 35,00 x €/mq 39,00 = € 1.365,00
demolizione casetta in legno	mq 9,00 x €/mq 39,00 = € 351,00
Totale	€ 12.087,00

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA, per la demolizione delle opere eseguite in difformità è necessario un esborso di € 12.000,00

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali,

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

-
- quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
 - 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
 - 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) *calcolo della superficie commerciale dei portici*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) *calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza*: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) *calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie)*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) *calcolo della superficie commerciale dei box per auto* al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) *calcolo della superficie commerciale del vano cantina* o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) *calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del

50%.

Descrizione degli immobili

L' immobile pignorato è costituito da una porzione di trifamiliare sviluppata su tre livelli fuori terra sita in località Brusadure di Bovolenta, via Chiesa n° 8.

Bovolenta è un paese di 3.500 abitanti nella parte Sud-Est della provincia di Padova, che si sviluppa lungo il fiume Bacchiglione. Brusadure è una piccola località a Nord-Est in piena zona agricola. L' edificio appartiene alla piccola zona residenziale.

L' unità si sviluppa su tre livelli fuori terra: al piano terra è posta la zona giorno con wc e lavanderia, al primo il vano notte con due camere un ripostiglio ed un bagno, il sottotetto, benchè non licenziato, è utilizzato come mansarda/ripostiglio ed ha anche un wc.

Confini

Il mappale 285 confina a Nord con via Chiesa, a Est con il mapp. 365, a Sud con il mapp. 344, a Ovest con il mapp. 310. L' unità pignorata è esposta principalmente a Nord-Est, secondariamente a Nord-Ovest e Sud-Est. A Sud-Est confina con un' altra unità.

Distribuzione interna dei locali

L' abitazione si articola su tre livelli: al piano terra è situata la zona giorno, una lavanderia ed un bagno, che sostituiscono l' originario garage; al primo piano vi sono 2 camere, un ripostiglio ed un bagno; nel sottotetto, non legittimato in Comune ed' in Catasto, vi sono una mansarda, un bagno.

Finiture

- Pavimenti: ceramica al piano terra in zona giorno e legno nelle camere ed in mansarda;
- serramenti: in legno con vetro camera e scuri in legno.
- porte interne: tamburate in legno, con specchiatura cieca.

Impianti

- L' impianto di riscaldamento originario è costituito da impianto a pavimento al piano terra ed al primo piano ed in mansarda vi sono termosifoni in acciaio verniciato. Ora il riscaldamento è fornito da una stufa a legna posta al piano terra.
- L' impianto elettrico è stato installato nel 2004.
- L' impianto di climatizzazione è presente con uno split nel soggiorno al piano terra.
- Videocitofono.

Stato di conservazione

L' immobile si presenta in buone condizioni generali. Gli occupanti dell' abitazione, genitori dell' Esecutata, dichiarano che la casa non è coibentata ne' insonorizzata.

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Destinazione urbanistica

Dall' analisi dell' inquadramento urbanistico si evidenzia che l' area occupata dal fabbricato appartiene alla Zona Territoriale Omogenea C2 di espansione edilizia normata dall' art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; l' area inoltre appartiene al centro abitato con pericolosità di rischio idraulico moderata ed è considerata come zona significativa per vincoli e tutele.

Giudizio sintetico

L' immobile risale a venti anni fa, si presenta in buone condizioni generali ed ha ottimi spazi abitativi. Il grosso problema è costituito dagli abusi edilizi realizzati, il cui ripristino risulta pesantemente invasivo e costoso.

Calcolo della superficie degli immobili

N.B. nel calcolo della superficie commerciale non sono stati inseriti gli spazi non autorizzati, che dovranno essere demoliti o ripristinati.

Abitazione piano p.t.	mq 49,00 x 1,00 = mq 49,00
garage	mq 20,20 x 0,50 = mq 10,10
abitazione piano 1°	mq 69,17 x 1,00 = mq 69,17
poggiolo	mq 6,00 x 0,25 = mq 1,50
cortile esclusivo	mq 174,00 x 0,10 = mq 17,40
tot sup. commerciale	mq 147,17

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati a Bovolenta (PD) della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 1.250,00 costruzioni civili ristrutturate

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

cf.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

da 21 a 50 anni

$$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$$

100

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: zona rurale	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: residenziale civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,90
- Vetustà fisica: 20 anni	0,85
- Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
il coefficiente complessivo risulta:	0,59

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

$$\text{€/MQ } 1.250,00 \times 0,59 = \text{€/MQ } 738,00$$

Il valore dell' immobile di superficie pari a mq 147,17 risulta di € 108.611,00

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

L' unità pignorata è occupata dai genitori, [redacted] grazie al contratto di comodato 04/01/2018 nel quale è previsto l' uso di una camera ed un bagno al primo piano e l' uso della zona giorno. Si sottolinea che i mobili e gli elettrodomestici rimangono di proprietà della [redacted]. Il rilascio dell' immobile non è subordinato ad una data di scadenza, ma all' esigenza della proprietaria.

Il contratto è stato registrato all' Agenzia delle Entrate il 22/01/2018.

I contratti di comodato non sono opponibili alle procedure giudiziarie.

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' immobile è un' unica unità indivisibile.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro del 19/02/2016 R.G.5048, R.P.890, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Marcon Adriano Francesco di Piove di Sacco, rep. 27034/7390 del 16/02/2016, a favore di B.C.C. di Piove di Sacco, soc. coop., contro [REDACTED], importo capitale € 125.000,00, totale € 250.000,00, durata 30 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.
- Trascrizione contro del 21/04/2023 R.G 14395, R.P. 10227, atto giudiziario derivante da sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio, a firma del Tribunale di Venezia, del 09/03/2023, rep. 28/2023, a favore di massa dei creditori di [REDACTED] con liquidatore Rag. Cinzia Barbiero, contro [REDACTED], gravante sugli immobili pignorati, manca però l' inserimento del cortile esclusivo con relativa identificazione catastale.

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Non esiste condominio essendo una trifamiliare.

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

14. CONCLUSIONI

Valore	€ 108.611,00
Spese ripristino stato legittimato	€ 12.087,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 16.292,00 (-)
Valore di vendita	€ 80.232,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 80.232,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 80.232,00

Teolo, 02/02/2024

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova MIOTTO ROBERTA n° 1798



:Indirizzo Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
 e-mail: studio.miotto@gmail.com
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
 p.i.: 02718510288