

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 112/2023

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

promossa da:

[REDACTED] ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro:

MARCATO FEDERICA / PASOLINI ANDREA / MARCATO ALVISE / MICHELON ROSSO



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. Giuseppe Giovanni Amenduni, in data 05.05.2023 nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (*doc. 1*); a seguito di detto incarico, lo scrivente in data 22.05.2023, 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 15.06.2023, unitamente al Custode nominato avv. Alice Lin, eseguiva ispezione presso gli immobili oggetto di esecuzione, correnti in Provincia di Padova, nel Comune di Rubano, in via Vernise Frascà n. 33/b.

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.

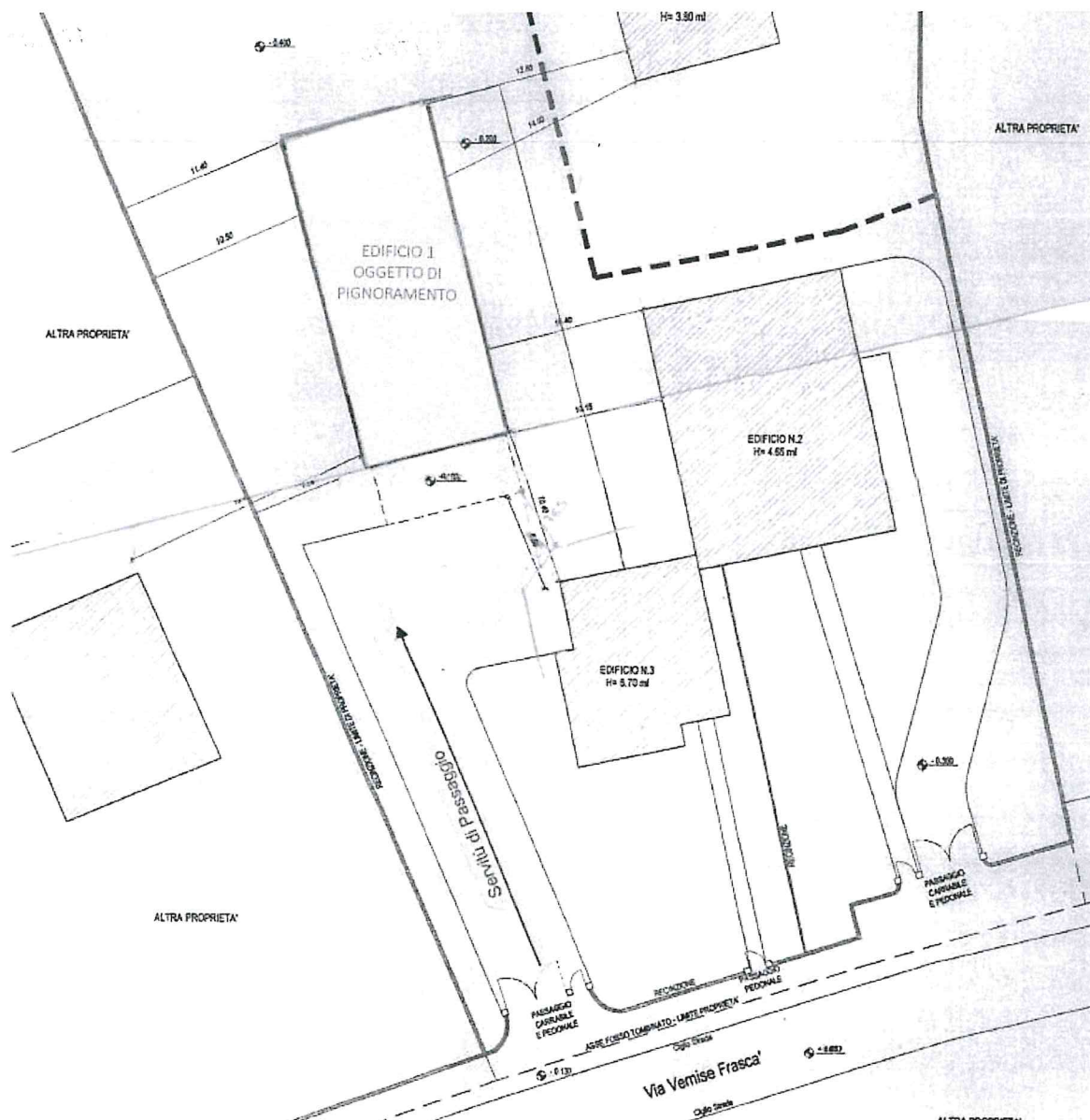
RELAZIONE

DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Ubicati in provincia di Padova nel Comune di Rubano, in via Vernise Frascà n. 33/b, i beni oggetto di pignoramento, consistono in un edificio unifamiliare di tipologia signorile, in un garage e nell'area di pertinenza circostante il fabbricato.

L'ambito urbanistico di appartenenza consiste in un borgo urbanizzato, caratterizzato dall'ottimo rapporto tra aree verdi ed aree edificate, dalla buona viabilità e costituito prevalentemente da villette residenziali di tipologia mono-bi familiari di buona finitura e ben condotte, tali da conferire alla zona di appartenenza, una parvenza ordinata e signorile; 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

seguito sarà meglio identificato e descritto) che si estende per circa dal cancello pedonale e carrabile prospiciente via Vernise Frascà fino all'area di pertinenza del fabbricato pignorato.



DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedendo dalla servitù di passaggio che si diparte dalla strada pubblica denominata via dei Vernise Frascà, si giunge al compendio oggetto di stima, che, come anzidetto, consiste in un unico lotto costituito da una villetta residenziale indipendente disposta su due piani fuori terra, composta da un'abitazione e relativo garage, ivi compresa l'area urbana su cui sorge il fabbricato, che funge di fatto da scoperto di pertinenza.

**NOTA: Si evidenzia che la servitù di passaggio su citata, attraversa, da nord verso sud, la particella _*

catastale, non oggetto di pignoramento, n. 375 del Catasto Terreni - foglio 7 di Rubano; detta servitù di passaggio è stata costituita a favore dei beni oggetto di pignoramento con atto notarile del 09.09.1997 a rogito del ~~.....~~ di cui al repertorio n. ~~171993~~ - atto trascritto a Padova in data 13.09.1997 ai numeri ~~25139~~ di RG e ~~17670~~ di RP. (doc. 02).



L'area esterna è caratterizzata da gradevoli aiuole e da camminamenti e passaggi carrabili perfettamente mantenuti e ordinati, tali da conferire al compendio un aspetto signorile e dignitoso.

ABITAZIONE:

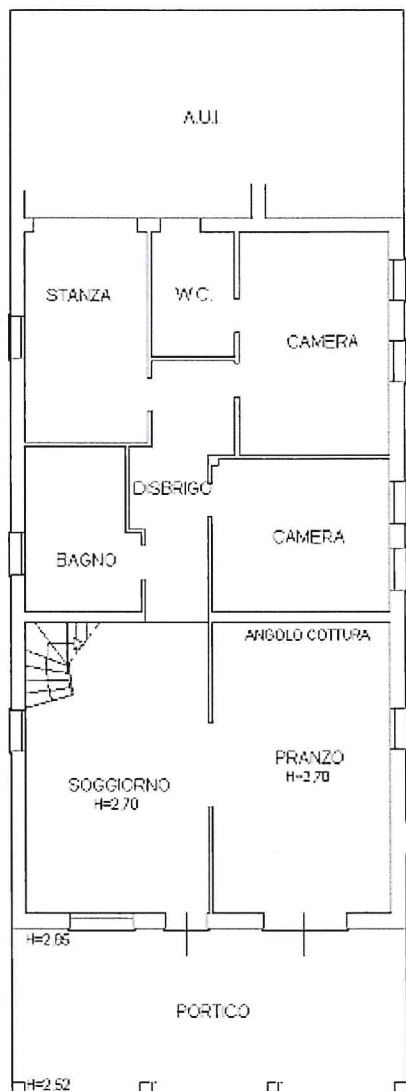
Procedendo dallo scoperto di pertinenza e seguendo il camminamento che si diparte dal cancello pedonale si giunge ad un porticato d'ingresso, caratterizzato da pavimentazione in gres di ottima qualità e da struttura in legno ben realizzata e ottimamente integrata con l'edificio principale.



Da detto porticato si procede all'interno dell'abitazione, costituita su due livelli, che vedono al piano

terra i vani abitabili consistenti in ingresso soggiorno, cucina, disbrigo camera, bagno, camera, wc., e stanza, e al piano primo i vani accessori consistenti in ampi locali mansardati realizzati nel sottotetto ed accessibili grazie ad una scala interna di servizio; nello schema che di seguito si riporta è rappresentata la distribuzione interna dell'abitazione.

PIANO TERRA H=3,10m



PIANO PRIMO



Tutti i vani abitabili del piano terra, grazie alle ampie finestrate, alle forme regolari e alle generose altezze utili (pari a 3,10 m che vanno ben oltre l'altezza minima di 2,70 m. consentita dalla normativa d'igiene per i locali abitabili) risultano spaziosi, ben illuminati e ottimamente areati.

Il reparto giorno dell'abitazione, che, come anzidetto, è servito da un ampio porticato d'ingresso, è costituito da un soggiorno spazioso e da una sala da pranzo con angolo cottura, comoda e dalle

generose dimensioni; i pavimenti del soggiorno sono in legno mentre quelli della cucina sono in gres porcellanato;



il vano pranzo-cucina è dotato altresì di caminetto a legna funzionante e di ottima finitura. Dal vano soggiorno si accede al disbrigo notte dal quale si accede alle camere e ai due bagni;



I pavimenti del reparto notte sono tutti in legno ad eccezione di quelli delli bagni che sono in gres porcellanato di ottima scelta commerciale, così come i rivestimenti delle pareti dei medesimi locali;



nell'immagine su riportate è ripreso il bagno padronale mentre in quella che segue, il bagno di

servizio con adiacente stanza pavimentata in gres e utilizzata ad oggi come stiroeria-ripostiglio.



I servizi igienici sono entrambi finestrati e di ottima finitura.

Le camere sono caratterizzate da pavimenti in legno, perimetro regolare e da ampie finestrate che consentono un'ottima luminosità e areazione naturale.



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

Dal piano terra grazie alla scala interna che si diparte dal vano soggiorno, si può accedere al piano primo, suddiviso in cinque locali principali ed un bagno; detti ambienti, di altezza media inferiore a 2,70 m, assumono la destinazione di accessori diretti identificati quali ripostigli, anche se in effetti

utilizzati impropriamente dagli occupanti, come camere da letto o vani abitabili.



Come si evince dalle immagini su riportate e da quelle che seguono, i vani accessori del piano primo (mansarda) sono ottimamente finiti, realizzati con materiali di prima qualità e di aspetto tale da conferire ai locali una tipologia esclusiva e signorile.



Anche il bagno realizzato nel mansardato è ottimamente finito e dalla tipologia signorile.

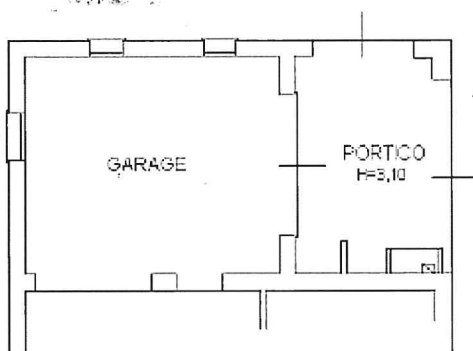


Tutti i locali del piano primo, sebbene ubicati nel sottotetto e destinati ad accessori diretti, risultano finestrati e ben illuminati-areati in modo naturale.

GARAGE

Al piano terra, a nord est dell'edificio, è ubicato il garage ed il portico adiacente, accessibili dallo scoperto di pertinenza e dalla servitù indicata nelle pagine precedenti.

PIANO TERRA H=3,10m



Il locale, di dimensioni tali da consentire il ricovero di veicoli di dimensioni medio grandi, è ampio, finestrato e comodamente accessibile.



Anche le finiture dal vano garage e del portico sono di ottima qualità e detengono le caratteristiche tipiche dei fabbricati di tipologia signorile.

STATO DI MANUTENZIONE

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

Analizzando l'Attestato di Qualificazione Energetica desunto dalla pratica dell'agibilità, si stima una buona classe energetica che conferisce all'immobile consumi presumibilmente contenuti (doc. 03).

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 -DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE	
<u>Piano Terra - vani Abitabili - h=3,10 m.</u>		
ingresso-soggiorno	mq.	27,48
cucina	mq.	30,10
disbrigo	mq.	13,58
camera	mq.	15,91
bagno	mq.	10,36
camera	mq.	19,53
stanza	mq.	16,60
wc	mq.	6,00
garage + portico	mq.	47,50
portico	mq.	34,40
scoperto di pertinenza	mq.	248,00
<u>Piano Primo – mansarda - H < 2,70</u>		
ripostiglio	mq.	26,71
ripostiglio	mq.	16,00
ripostiglio	mq.	16,54
ripostiglio	mq.	16,54
ripostiglio	mq.	19,06
ripostiglio	mq.	19,06
bagno	mq.	16,00
disimpegno h >2,70	mq.	17,00

Dall'analisi della tabella su riportata si evince che fatte le dovute approssimazioni, la superficie calpestabile dell'abitazione per i vani abitabili del piano terra è di 140 mq., per i vani accessori (mansardato con h inferiore a 2,70) del piano primo è di mq.147, quella del portico d'ingresso di 35 mq. e quella del garage ivi compreso il suo portico di pertinenza, di 47,50 mq.; l'area scoperta di pertinenza ha una superficie di circa 248 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

1. **MARCATO ALISEA** (CF **MRCLVS43C2413150**) nato a RUBANO (PD) il 24/03/1943
Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per ½
2. **MARCATO FEDERICA** (CF **MRCFRCT71A69H6251**) nata a RUBANO (PD) il 29/01/1971
Diritto di: Proprietà
3. **MICHELON ROSA** (CF **MICRES045M70E1845**) nata a MESTRINO (PD) il 30/08/1945
Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per ½
4. **PASQUALI ANDREA** (CF **PASQNDRC71A69L3401**) nato a VICENZA (VI) il 09/09/1967
Diritto di: Proprietà

è pervenuto agli intestatari in forza dell'Atto di Compravendita del **09.09.1997** a rogito del notaio **Rossa Maria Carmela Di Padova** di cui al repertorio 171906, atto trascritto a Padova in data 13.09.1997 ai numeri **25.39** di RG e n. **7669** di RP. a cui ha fatto seguito

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

Provincia di Padova: Comune di Rubano (cod. H625)

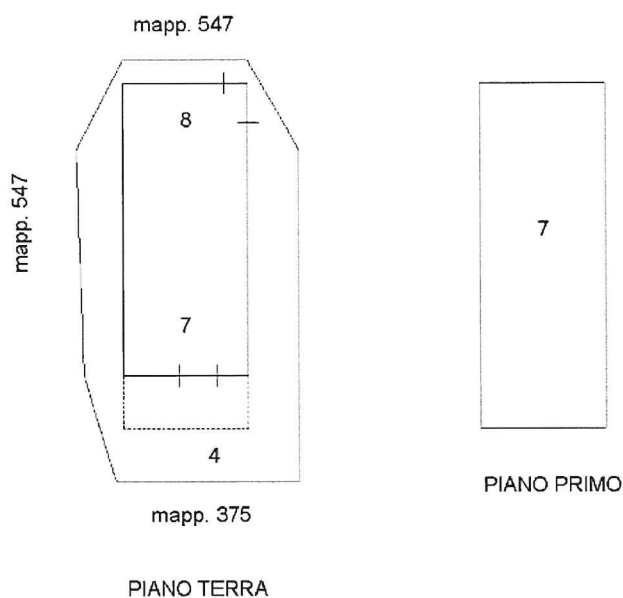
Catasto Terreni: Foglio 7 - particella 550 - qualità (EU.) di 494 mq.

Catasto Fabbricati: Foglio 7 - Particella 550 indirizzo: via Vernise Frascà n. 33

- sub. 7 - cat. A/7 - clas. 1 - cons. 12,5 Vani - sup. 330 mq. - R. €. 1.743,04 - piano T-1

- sub. 8 - cat. C/6 - clas. 6 - cons. 28 mq. - sup. 37 mq. - R. €. 67,97 - piano T

- sub. 4 - B.C.N.C. - piano T



beni intestati a:

- **MARCATO ALISEA** (CF **MRCLVS43C2413150**) nato a RUBANO (PD) il 24/03/1943 - Usufrutto con diritto di accr. per ½
- **MARCATO FEDERICA** (CF **MRCFRCT71A69H6251**) nata a RUBANO (PD) il 29/01/1971 - Diritto di: Proprietà
- **MICHELON ROSA** (CF **MICRES045M70E1845**) nata a MESTRINO (PD) il 30/08/1945 - Usufrutto con diritto di accr. per ½
- **PASQUALI ANDREA** (CF **PASQNDRC71A69L3401**) nato a VICENZA (VI) il 09/09/1967 - Diritto di: Proprietà

Confini: L'intero cespite che sorge sulla particella catastali n. 550 (Terreni, foglio 7 del Comune di Rubano), confina a est con le particelle catastali n. 551-549-375, a nord con la particella n. 547, a ovest con la particella 375 e 547 a sud con la particella catastale n. 375.

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

c. L'immobile alla data dell'ispezione, era occupato da [REDACTED] dalla di lei famiglia.

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

e. 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 03/10/2007 - Registro Particolare 12556 Registro Generale 52037 Pubblico ufficiale PALATTELLA LAURA Repertorio 563/377 del 25/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RUBANO(PD)

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2010 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 28942 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Repertorio 711/505 del 22/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RUBANO(PD)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/02/2016 - Registro Particolare 2646 Registro Generale 4112 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Repertorio 7026/4310 del 05/02/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/05/2016 - Registro Particolare 11012 Registro Generale 17229 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Repertorio 7308/4489 del 11/05/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2019 - Registro Particolare 478 Registro Generale 3186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7686/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RUBANO(PD)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2023 - Registro Particolare 9520 Registro Generale 13416 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1172 del 10/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RUBANO(PD)

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 9-10-11-12)

Gli immobili oggetto di pignoramento **sono urbanisticamente regolari e conformi alle pratiche amministrative rilasciate dal Comune di Rubano**, ed in particolare:

- Permesso di Costruire n. C0102/07 - Prat. N. 2007C065 di Reg.- Prot. 10975 del 06.11.2007

- DIA - Prot. 3221 del 18.02.2009 - Variante in C.so d'Opera al PC. C102/07

- Certificato d'Agibilità n. CF014/10 Prat. 2009D020 di Reg. del 23.02.2010

- DIA - Prot. 22136 del 05.11.2009 - Variante in C.so d'Opera al PC. C102/07 - realizzazione portici

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

h. Non si sono riscontrate opere abusive da sanare.

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Critério 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.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento (doc.13)

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (documentazione planimetrica catastale e progettuale) opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale ragguagliata dell'intero cespite è di 376,19 mq. (vedi tabelle che seguono) e che il medesimo risulta in ottimo stato di manutenzione e palesa 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, da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 163 mq. complessivi, **usato**, ubicato in via Cavallotto, 20 (a circa 600 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 230.000 €. (fonte – atto notarile del 08.02.2023)
- Immobile di 186 mq. complessivi, **nuovo**, ubicato in via Garibaldi, 53 (a circa 2.100 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 270.000 €. (fonte – atto notarile del 28.04.2022)
- Immobile di 293 mq. complessivi, **usato**, ubicato in Cavallotto (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.

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 Cavallotto 20	via Garibaldi	via Roma	via Frescà	Via
Distanza dal soggetto di stima	600	2100	800	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	230.000,00	270.000,00	498.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	12	20	4	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	218.500,00	256.500,00	448.200,00	-----	Euro
Superficie principale	160,00	153,00	255,00	162,45	mq.
Superficie balconi	10,00				mq.
Superficie terrazze		9,00	7,50		mq.
Superficie logge		18,00	40,00	36,00	mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta				174,80	mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		300,00		248,00	mq.
Superficie autorimessa		15,00	25,00	47,50	mq.
Posto auto	1			0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	0	n.
Servizi igienici	2	2	3	3	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1-accidentale; 2-traccurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	4	4	4	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	2	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	2	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 (%)	0,30%	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,40	
logge	0,50	
cantina	0,70	
soffitta	0,90	
loc. accessori	0,60	
giardino	0,04	
autorimessa	0,60	
Giardino (€/mq.)	15,00	
Posto auto (€/cad.)	2.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	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 (%)	4,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	3,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	163,00	Prezzo marginale	€ 1.340,49	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	186,60	Prezzo marginale	€ 1.374,60	Prezzo marginale assunto € 1.340,49
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	293,00	Prezzo marginale	€ 1.529,69	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	376,19			

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	-54,63	-64,13	-112,05
Superficie principale	1.340,49	1.340,49	1.340,49
Superficie balconi	402,15	402,15	402,15
Superficie terrazze	536,20	536,20	536,20
Superficie logge	670,25	670,25	670,25
Superficie cantina	938,34	938,34	938,34
Superficie soffitta	1.206,44	1.206,44	1.206,44
Superficie loc. accessori	804,29	804,29	804,29
Giardino	15,00	15,00	15,00
Autorimessa	804,29	804,29	804,29
Posto auto	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Servizi igienici	6.250,00	6.250,00	6.250,00
Livello di piano	2.163,37	2.539,60	4.437,62
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	8.740,00	10.260,00	17.928,00
Qualità	6.555,00	7.695,00	13.446,00

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	218.500,00	256.500,00	448.200,00
Data	655,50	1.282,50	448,20
Superficie principale	3.284,20	12.667,64	-124.062,42
Superficie balconi	-4.021,47	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	-4.825,77	-4.021,47
Superficie logge	24.128,83	12.064,42	-2.680,98
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	210.886,01	210.886,01	210.886,01
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	3.720,00	-780,00	3.720,00
Autorimessa	38.203,99	26.139,57	18.096,63
Posto auto	-2.000,00	0,00	0,00
Servizi igienici	6.250,00	6.250,00	0,00
Livello di piano	-2.163,37	-2.539,60	-4.437,62
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-17.480,00	-20.520,00	-35.856,00
Qualità	-6.555,00	-15.390,00	-40.338,00
Prezzo corretto (€.)	473.408,70	481.734,77	469.954,34

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

$$\text{Prezzo Corretto Medio} = \text{Valore Stimato} = \text{€. 475.033}$$

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	2,51 %	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 (valore unitario per metro quadrato pari a 1263 €/mq.), se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. doc. 14), risulta leggermente inferiore, 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 risultano fruibili utilizzando una servitù di passaggio promiscuità con altre proprietà, e ubicati in zona periferica rispetto al centro della cittadina di appartenenza.

Tali condizioni, che di fatto non condizionano in alcun modo la libera commerciabilità degli immobili, 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 del cespite, fatte le dovute approssimazioni, e applicate le riduzioni richieste (475.000 €. -15%), è di

403.000 €.

(quattrocentotremila 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)**

Vettore Pierpaolo

Segue elenco allegati →

C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati n° 7 - 35133 Padova
Recapiti telefonici: tel. 049 2275087 - mobile 393 9173027
recapito mail: vettorepierpaolo@libero.it – pierpaolo.vettore@geopec.it

ELENCO ALLEGATI:

- doc. 01 - Verbale di giuramento CTU
- doc. 02 - Trascrizione servitù di passaggio
- doc. 03 - AQE
- doc. 04 - CT. visura ed estratto di mappa par. 550
- doc. 05 - CF. visura storica immobili
- doc. 06 - CF. elaborato planimetrico - elenco sub.
- doc. 07 - CF. planimetrie immobili
- doc. 08 - Ispezioni ipotecarie
- doc. 09 - Titoli Urbanistici
- doc. 10 - Tavole progettuali
- doc. 11 - Agibilità
- doc. 12 - DIA realizzazione portici
- doc. 13 - Comparabili di stima
- doc. 14 - OMI Rubano
- doc. 15 – Ricevuta trasmissione elaborato peritale alle parti

II C.T.U.
(geometra Vettore Pierpaolo)



Vettore Pierpaolo