

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/17**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
SUL VALORE DEL SUB. 14**

---

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORE:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 24.01.2017 rep. n. 432/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il  
23.02.2017 ai nn. 7175/4660.

**COSTITUZIONE COME TERZO AVENTE DIRITTO SULL'IMMOBILE E DEL**

**CREDITORE AVENTE DIRITTO:**

-

-

entrambi rappresentati e difesi dagli avv.ti I



**COSTITUZIONE CREDITORE AVENTE UN DIRITTO DI PRELAZIONE  
RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI EX ART. 498 c.p.c.:**

\* \* \* \* \*

**1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, già esperto nominato all'interno della presente procedura per la stima dei beni pignorati, in occasione dell'udienza del 24.02.2021, veniva incaricato tra l'altro, di valutare l'unità immobiliare corrispondente al sub. 14.

**2. CONSIDERAZIONI SUL VALORE DEL SUB. 14**

Nel campo dell'analisi estimativa si può facilmente constatare come il valore un determinato bene acquisisce in un determinato periodo sia **una funzione diretta del livello massimo delle sue possibilità di sfruttamento commerciale o produttivo** (di quel periodo).

Poiché i vincoli legali di destinazione e di utilizzazione costituiscono il limite superiore al quale non è consentito prevedere un ordinario sfruttamento di un bene immobile, è appunto in corrispondenza di tale limite che andrà definito il suo più probabile valore.

Nel caso di specie l'unità immobiliare in oggetto è autorizzata come "Biblioteca" e, sulla base degli accordi presenti all'interno della Convenzione Urbanistica, la stessa dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Cartura.

Si ribadisce pertanto che il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova non è liberamente commerciabile e pertanto il suo valore è pari a **ZERO**.



Si può tuttavia ipotizzare che (risolti i problemi derivanti dai vincoli ed obblighi di convenzione), il Comune di Cartura accetti ed autorizzi una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso dei locali da Biblioteca a negozio o ufficio. In tal caso il bene (ancora in corso di costruzione come attualmente si trova) assumerebbe una differente conformazione, diventerebbe commerciabile e pertanto acquisirebbe valore.

Tenendo conto:

- che l'unità si articola su una superficie lorda complessiva di mq 100,00 circa (dedotto dagli elaborati di progetto);
- che gli spazi commerciali al nuovo sono stati valutati in € 1.000,00/mq;
- che i locali sono realizzati per l'80% circa;
- che si considera un margine d'impresa del 20%;
- che viene infine applicato il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, pari al 15%;

si esprime il seguente

**IPOTETICO VALORE DEL SUB. 14 (arrotondato): € 55.000,00.**

(diconsi Euro cinquantacinquemilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme li 7 giugno 2021

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

