

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 340/2023

Giudice: dott.sa Paola Rossi

promossa da:

contro:



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

RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'instestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.sa Paola Rossi, in data 03.12.2023 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 16.01.2024, 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 23.02.2024, unitamente al custode Giudiziale, eseguiva accesso forzoso presso gli immobili oggetto di pignoramento, correnti nel Comune di Anguillara Veneta (PD), in via Canareggio n. 16/A.

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 Anguillara Veneta in via Canareggio n. 16/A, fanno parte di un ambito urbanistico a destinazione sostanzialmente residenziale che sorge in prossimità del fiume Adige, in zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di due piani fuori terra, destinati sostanzialmente a prime case.

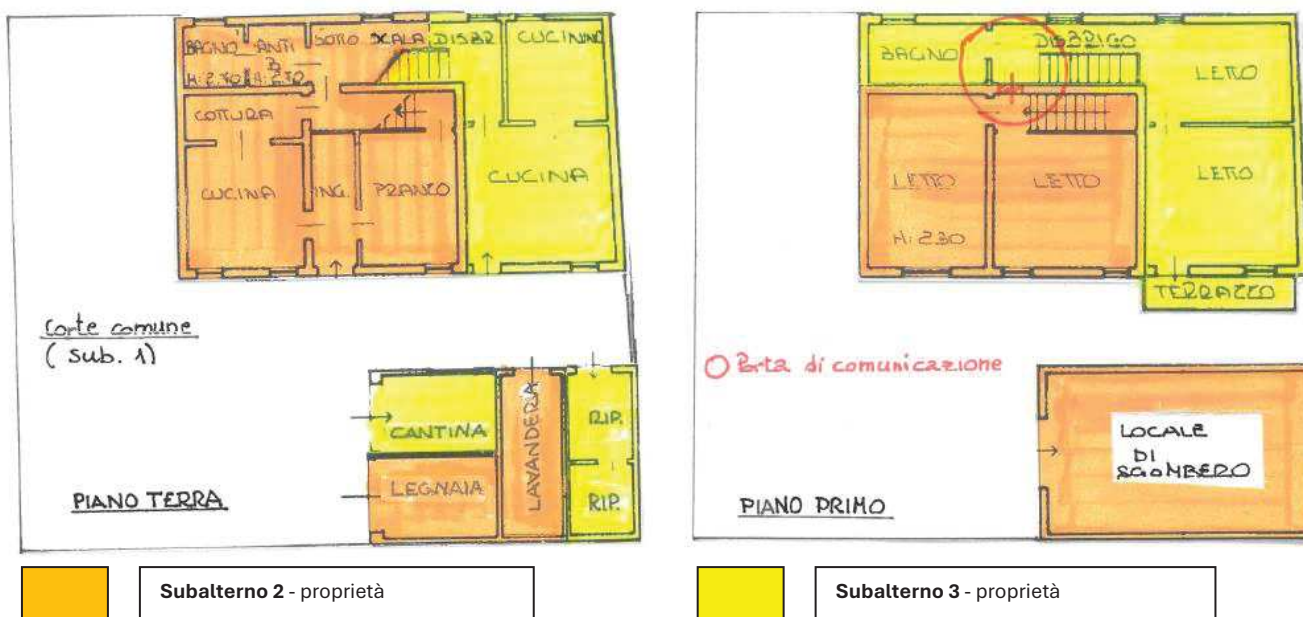


L'ambito, che dista circa 1 Km. dal centro della cittadina di appartenenza e il cui impianto risale

almeno agli anni '60 del secolo scorso, sebbene datato risulta ordinato e gli edifici che lo costituiscono ben condotti e mantenuti.



In particolare i beni oggetto di pignoramento, consistono in un edificio di tipologia residenziale edificato su due piani fuori terra e suddiviso in due distinte unità e proprietà con parti comuni; sullo stesso lotto di terreno insiste altresì un fabbricato accessorio ad uso ripostiglio, legnaia, lavanderia, cantina, anch'esso suddiviso in due distinte unità e proprietà.



Come si evince dallo schema su riportato, gli immobili hanno accessi indipendenti dal cortile comune (sub. 1) e risultano ben distinti ed individuati.

Va precisato che tra le due abitazioni, al piano primo, sono comunicanti tramite una porta posta tra i

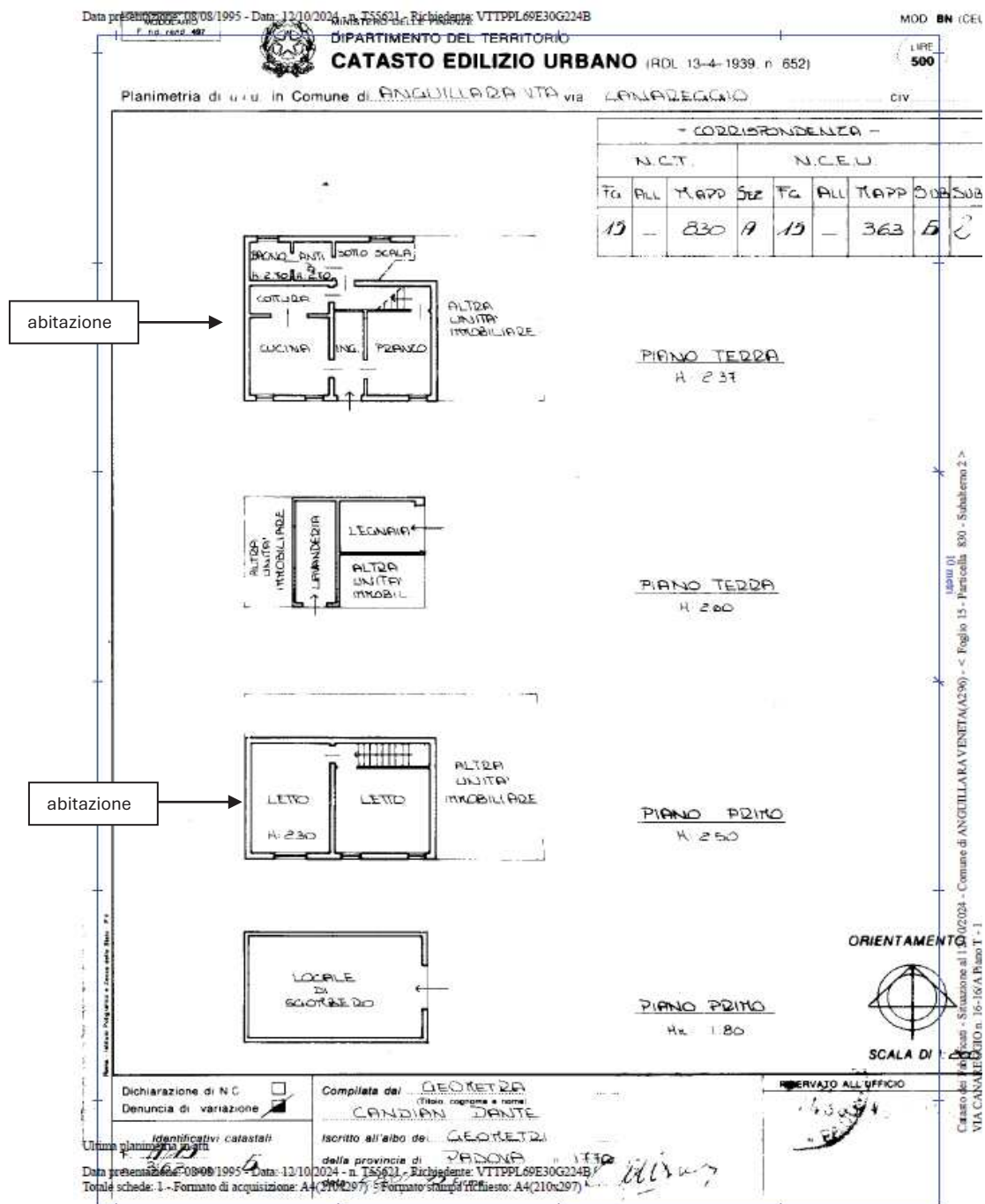
pianerottoli delle scale esclusive; detta porta è eliminabile tramite la semplice tamponatura.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come su indicato gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due differenti unità immobiliari ben distinte ed indipendenti; quindi, lo scrivente procederà a descrizione e valutazione suddividendo il compendio oggetto di pignoramento in due differenti lotti, il primo riferito all'unità immobiliare di proprietà (sub. 2 – trascrizione del 06.06.2007 – RG. 29846 RP. 16231), il secondo riferito all'unità immobiliare di proprietà sub. 3 – trascrizione del 06.06.2007 – RG. 29847 RP. 16232).

LOTTO 1 – (intestato a – sub. 2)

Gli immobili di cui al lotto 1, come su scritto, consistono in un'abitazione facente parte di un edificio di tipologia bifamiliare, disposta su due piani, accessibile dallo scoperto condominiale promiscuo e dotata di accessori indiretti consistenti in una legnaia, una lavanderia ed un locale di sgombero.

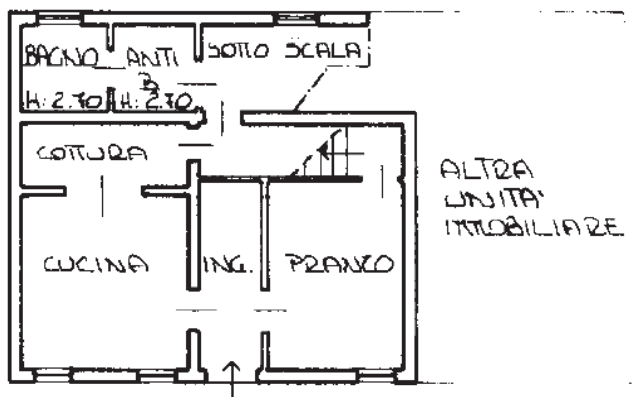


Come si evince dallo schema su riportato, sussistono due corpi di fabbrica disposti su due piani, il

primo costituente l'edificio abitativo, il secondo l'edificio destinato agli accessori, entrambe individuati con lo stesso identificativo catastale (sub. 2).

ABITAZIONE:

Con accesso dallo scoperto condominiale si accede al **piano terra** dell'unità abitativa, di altezza utile pari a 2,60 m., costituita da un reparto giorno suddiviso in due vani principali (cucina con cottura e pranzo) e quattro piccoli accessori diretti (bagno, anti, ingresso, e sottoscala).



Internamente l'abitazione è dotata di finiture tipiche dell'epoca di edificazione, caratterizzate da pavimenti misti di piastrelle in granaglia di granito e mattonelle in gres, pareti e soffitti intonacati a civile, serramenti in legno e serramenti esterni di tipo balconi.



Ingresso



Zona cucina



zona pranzo

Dal disbrigo che si diparte dal vano scale (nel quale è ubicata una piccola caldaia) si può accedere ad un ripostiglio sottoscala od un bagno finestrato.



Sottoscala



Antibagno

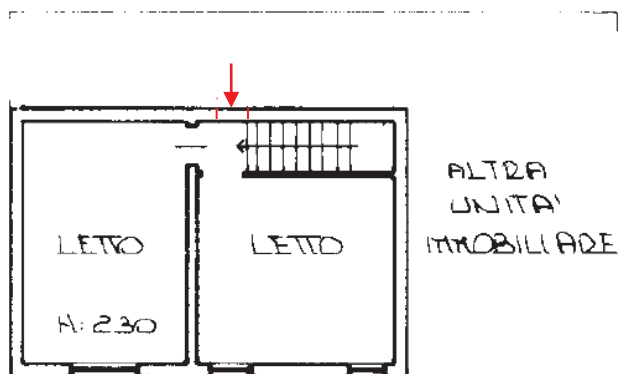


Bagno

Il bagno è finestrato e caratterizzato da sanitari in ceramica di discreta scelta commerciale, piatto doccia, e rivestimenti alle pareti in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,20 m. Il serramento

esterno è di tipo avvolgibile in PVC.

Tramite la scala di servizio, si accede al piano primo di altezza utile pari a 2,50 m., costituito da due camere da letto che grazie all'ampia finestratura risultano ben illuminate e ventilate.



Ai due vani vi si accede dal pianerottolo delle scale sul quale è presente altresì una massiccia porta in metallo di comunicazione con l'altra unità abitativa intestata ad altra ditta (sub. 3).



scala interna di servizio



porta di comunicazione con altra unità intestata ad altra ditta

Le camere, come su scritto sono ampie e ben ventilate e caratterizzate da pareti e soffitti intonacati al civile;

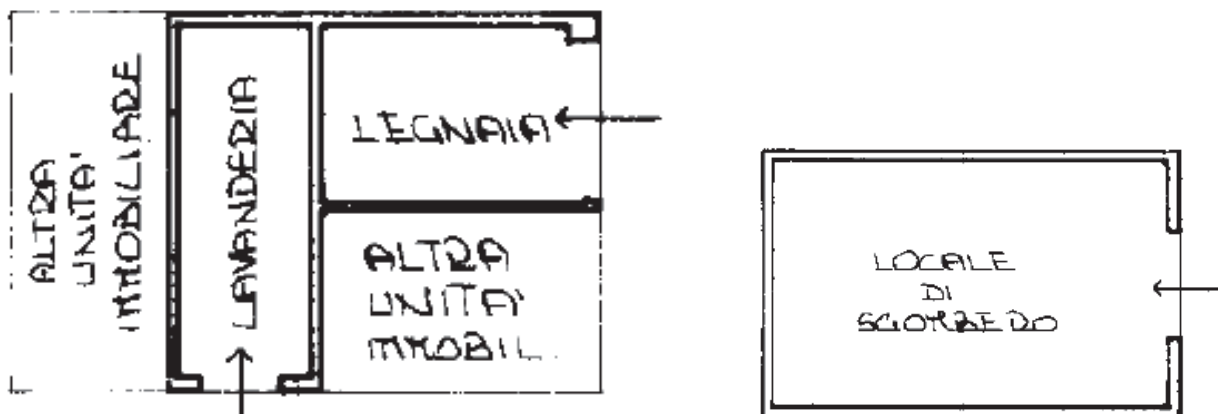


Come si evince dalle immagini su riportate, durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune tracce di infiltrazioni d'acqua sui soffitti presumibilmente derivanti dal tetto.

ACCESSORI

Sempre con accesso dallo scoperto comune di pertinenza, si può accedere al fabbricato destinato a vani accessori, edificato su due piani fuori terra;

Al piano terra sono ubicati due vani (lavanderia e legnaia) di altezza utile pari a 2,60 m., mentre al piano primo, un ampio locale sgombero con altezza media pari a 1,80 m.



Detti immobili sono costituiti da struttura in muratura con solaio in latero cemento, e pareti intonacate al civile.



Come appare dalle immagini su riportate, sono presenti una tettoia costruita tra il fabbricato residenziale e quello destinato agli accessori indiretti ed una scala metallica esterna che consente di accedere al locale di sgombero al piano primo; tali elementi non trovano rappresentazione nelle planimetrie licenziate e in quelle catastali.

STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili risultano in mediocre stato di manutenzione ordinaria e necessitano di una importante ristrutturazione; al sopralluogo i beni apparivano disabitati da lungo tempo.

IMPIANTI

Allacciati a tutti i sottoservizi cittadini (gas, acqua, luce, fognatura, telefono), gli impianti, sebbene funzionanti, risultano datati e apparentemente non ottemperanti la normativa vigente in materia; impianto elettrico, idraulico e riscaldamento decisamente non a norma.

I contatori delle utenze risultano indipendenti ed esclusivi per ogni singola unità.

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:

destinazione	superficie calpestabile vano		superficie calpestabile totale	
ABITAZIONE				
Ingresso	6,00	mq.	83.00	mq.
cucina cottura	19.00	mq.		
pranzo	12.00	mq.		
disbrigo	3.00	mq.		
antibagno	3,00	mq.		
bagno	3.00	mq.		
camera	19.00	mq.		
camera	18.00	mq.		
ACCESSORI				
lavanderia	12	mq.	63	mq.
legnaia	11	mq.		
locale sgombero	40	mq.		

Dall'analisi della tabella su riportata, si evince che fatte le dovute approssimazioni, la superficie calpestabile relativa ai vani residenziali principali è di 83 mq. mentre quella relativa agli accessori indiretti è di mq. 63; l'area scoperta è promiscua con altra ditta.

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

- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – è pervenuto alla ditta intestataria in forza dell'Atto di Compravendita del 28.05.2007 a rogito del notaio Giorgio Gottardo di Padova cui al repertorio 43.441 raccolta 9.9009 atto trascritto a Padova in data 06.06.2007 ai numeri 29846 di RG. e 16231 di RP.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Provincia di Padova: Comune di Anguillara Veneta (cod. A296)

Catasto Terreni: Foglio 15 (doc. 3)

particella 830 - qualità (EU.) di 312 mq. (comprende il foglio 15 part. 373)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 - Particella 830 - indirizzo: via Canareggio n. 16-16A

- sub. 1 – B.C.N.C. (scoperto di pertinenza comune con sub. 3 di altra ditta) - piano T

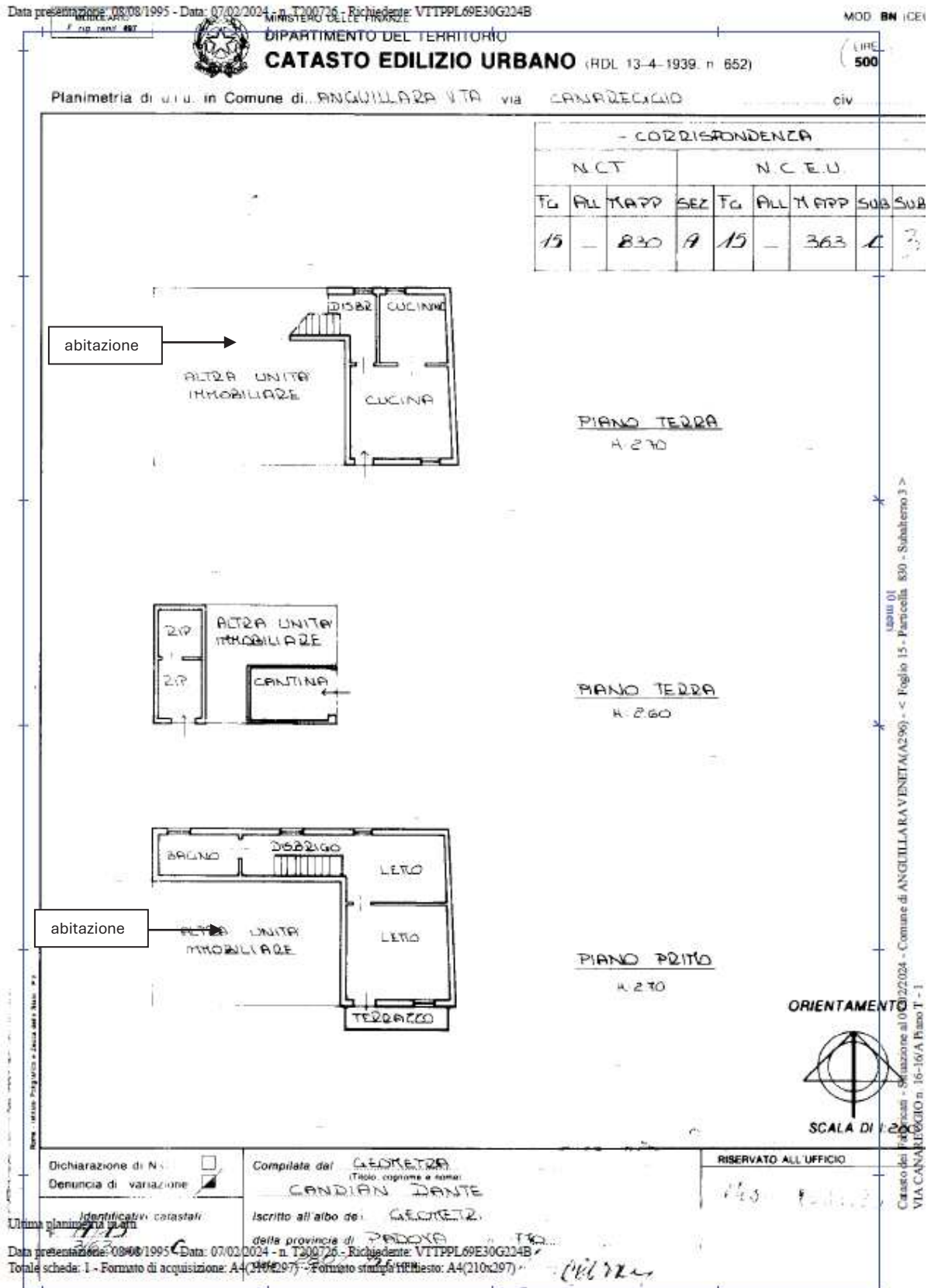
- sub. 2 – cat. A/4 – cl. 2 – cons. 7 vani – sup. cat. 127 mq. – rendita 310,91 €. - piano T-1

beni intestati a:

- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

LOTTO 2 – (intestato a – sub. 3)

Gli immobili di cui al lotto 2, come su scritto, consistono in un’abitazione facente parte di un edificio di tipologia bifamiliare, disposta su due piani, accessibile dallo scoperto condominiale promiscuo e dotata di accessori indiretti consistenti in una legnaia, una lavanderia ed un locale di sgombero.

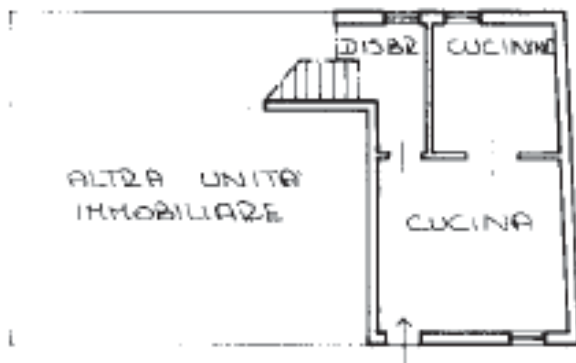


Come si evince dallo schema su riportato sussistono due corpi di fabbrica disposti su due piani, il

primo costituente l'edificio abitativo il secondo l'edificio destinato agli accessori, entrambe individuati con lo stesso identificativo catastale (sub. 3).

ABITAZIONE:

Procedendo dallo scoperto condominiale, si accede al **piano terra** dell'unità abitativa, di altezza utile pari a 2,70 m., costituita da un reparto giorno suddiviso in due vani principali (cucina e cucinino) e da un disbrigo che consente l'accesso al vano scale che conduce al piano primo.



Internamente l'abitazione è dotata di finiture tipiche dell'epoca di edificazione, caratterizzate da pavimenti in granagliato di granito, pareti e soffitti intonacati a civile, serramenti in legno e serramenti esterni di tipo balconi.



Zona ingresso-cucina

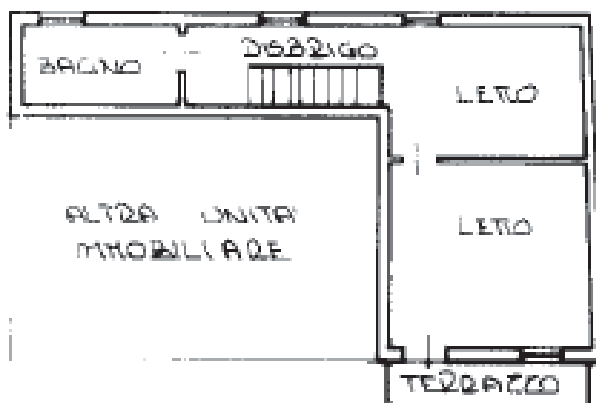


zona cucinino



zona disbrigo

Dal disbrigo si diparte il vano scale dal quale si può accedere al **piano primo**, costituito da due camere da letto un disbrigo ed un bagno (con altezza utile paria a 2,70 m.) e da un terrazzino che aggetta sullo scoperto condominiale.



Ai vani del piano primo vi si accede dal pianerottolo delle scale dal quale si diparte un disbrigo che

consente di accedere al bagno e alle due camere da letto comunicanti; sul pianerottolo è presente una porta in metallo di comunicazione con l'altra unità abitativa intestata ad altra ditta (sub.2).



Sottoscala



porta di comunicazione con sub. 2



Bagno

Il bagno è finestrato e caratterizzato da sanitari in ceramica di discreta scelta commerciale, vasca da bagno e rivestimenti alle pareti in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,00 m.

Come su scritto, dal disbrigo si può procedere alle camere da letto che risultano adiacenti e comunicanti.



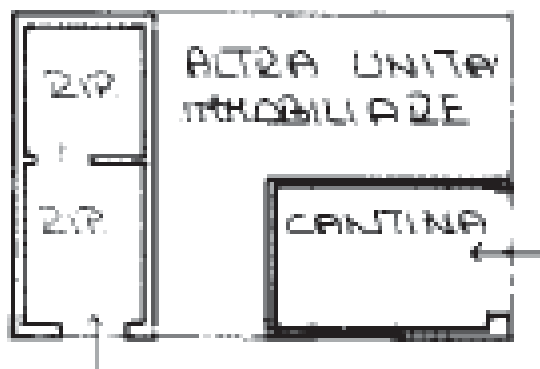
Le camere sono ampie e ben ventilate e caratterizzate da pareti e soffitti intonacati al civile e pavimenti in gres porcellanato.

Come si evince dalle immagini su riportate, durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune tracce di infiltrazioni d'acqua sui soffitti presumibilmente derivanti dal tetto.

ACESSORI

Sempre con accesso dallo scoperto comune di pertinenza, si può accedere al fabbricato destinato a vani accessori, al cui piano terra sono ubicati i tre locali (2 ripostigli e una cantina) di altezza utile

pari a 2,60 m. che costituiscono gli accessori indiretti dell'abitazione di cui al sub. 3.



Detti immobili sono costituiti da struttura in muratura con solaio in latero cemento e pareti intonacate al civile.



Come appare dalle immagini su riportate, sono presenti una tettoia costruita tra il fabbricato residenziale e quello destinato agli accessori indiretti ed una scala metallica esterna che consente di accedere al locale di sgombero al piano primo; tali elementi non trovano rappresentazione nelle planimetrie licenziate e in quelle catastali.

STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili risultano in mediocre stato di manutenzione ordinaria, e necessitano di una importante ristrutturazione; al sopralluogo i beni apparivano disabitati da lungo tempo.

IMPIANTI

Allacciati a tutti i sottoservizi cittadini (gas, acqua, luce, fognatura, telefono), gli impianti, sebbene funzionanti, risultano datati e apparentemente non ottemperanti la normativa vigente in materia; impianto elettrico, idraulico e riscaldamento decisamente non a norma.

I contatori delle utenze risultano indipendenti ed esclusivi per ogni singola unità.

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:

destinazione	superficie calpestabile vano		superficie calpestabile totale	
ABITAZIONE				
ingresso cucina	19.00	mq.	86.00	mq.
cucinino	10.00	mq.		
pranzo	12.00	mq.		
disbrigo	6.00	mq.		
bagno	6.50	mq.		
letto	13.50	mq.		
letto	19.00	mq.		
terrazza	4.60	mq.		
ACCESSORI				
cantina	12.00	mq.	22,00	mq.
ripostigli	10.00	mq.		

Dall'analisi della tabella su riportata si evince che fatte le dovute approssimazioni, la superficie calpestabile relativa ai vani residenziali principali è di 86 mq. (compreso poggiolo) mentre quella relativa agli accessori indiretti è di mq. 22 mq.; l'area scoperta è promiscua con altra ditta.

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

- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni- è pervenuto alla ditta intestataria in forza dell'Atto di Compravendita del 28.05.2007 a rogito del notaio Giorgio Gottardo di Padova cui al repertorio 43.441 raccolta 9.9009 atto trascritto a Padova in data 06.06.2007 ai numeri 29847 di RG. e 16232 di RP.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Provincia di Padova: Comune di Anguillara Veneta (cod. A296)

Catasto Terreni: Foglio 15 (doc. 3)

particella 830 - qualità (EU.) di 312 mq. (comprende il foglio 15 part. 373)

Catasto Fabbricati: Foglio 15 - Particella 830 - indirizzo: via Canareggio n. 16-16A

- sub. 1 – B.C.N.C. (scoperto di pertinenza comune con sub. 2 di altra ditta) - piano T

- sub. 3 – cat. A/4 – cl. 2 – cons. 6 vani – sup. cat. 103 mq. – rendita 266,49 €. - piano T-1

beni intestati a:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Critério di stima

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni pignorati è il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards – ovvero 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 in oggetto (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.

Scelta dei comparativi

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili residenziali recentemente trattati commercialmente, distanti meno di 2,5 km. e il cui prezzo noto, da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 161 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Nuova n. 74 (a circa 2.000 m. di distanza dal sub jet), ed offerto nel mercato a 40.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 26.09.2024)
- Immobile di 160 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Santo, 10 (a circa 1.800 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 35.000 €. (fonte – offerta immobiliare del 21.02.2023)
- Immobile di 106 mq. commerciali, **usato**, ubicato in via Piave, 14 (a circa 600 m. di distanza dal sub jet), offerto nel mercato a 60.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria del 11.10.2024)



Come anzidetto, la valutazione sarà suddivisa per due differenti lotti, che risultano intestati a due ditte distinte, con identificativi catastali differenti.

LOTTO 1 – (intestato a _____ – foglio 15- particella 380 - subalterno 2)

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (planimetrie catastali e di progetto) verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale del cespite è di 127 mq. e che il medesimo è in mediocre stato di manutenzione e necessita di ristrutturazione generale.

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 Nuova 74	via Santo 10	via Piave 14	via Canareggio 16	Via
Distanza dal soggetto di stima	2000	1800	600	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	35.000,00	60.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	2	20	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	1,00%	1,00%	2,00%	-----	%
Prezzo adottato	39.600,00	34.650,00	58.800,00	-----	Euro
Superficie principale	153,00	153,00	95,00	83,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				63,00	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	16,00	14,00	18,00		mq.
Posto auto				0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	2	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1-tradotta; 2-trarcurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	1	1	2	2	n.
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	1	1	3	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 (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi		
terrazze	0,30	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori	0,70	
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
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)	0
	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 =	161,00	Prezzo marginale	€ 245,96	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	160,00	Prezzo marginale	€ 216,56	Prezzo marginale assunto € 216,56
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	104,00	Prezzo marginale	€ 565,38	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	127,10			

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 raggugliata 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	-33,00	-28,88	-49,00
Superficie principale	216,56	216,56	216,56
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	64,97	64,97	64,97
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	151,59	151,59	151,59
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	108,28	108,28	108,28
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di piano	396,00	346,50	588,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.188,00	1.039,50	1.764,00
Qualità	2.376,00	2.079,00	3.528,00

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	39.600,00	34.650,00	58.800,00
Data	66,00	577,50	49,00
Superficie principale	-15.159,38	-15.159,38	-2.598,75
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	9.550,41	9.550,41	9.550,41
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	-1.732,50	-1.515,94	-1.949,06
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	-10.000,00	-10.000,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	0,00
Zona	-1.188,00	-1.039,50	-5.292,00
Qualità	-4.752,00	8.316,00	3.528,00
Prezzo corretto (€.)	51.384,53	50.379,09	52.087,59

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene stimato; in sintesi: **Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = € 51.284,00**

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	3,39 %	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%.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

Sulla base della documentazione tecnica raccolta (planimetrie catastali e di progetto) verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie commerciale del cespite è di 103 mq. e che il medesimo è in mediocre stato di manutenzione e necessita di ristrutturazione generale.

Procedimento

Vedi procedimento di cui al lotto1

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Nuova 74	via Santo 10	via Piave 14	via Canareggio 16	Via
Distanza dal soggetto di stima	2000	1800	600	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	35.000,00	60.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	2	20	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	1,00%	1,00%	2,00%	-----	%
Prezzo adottato	39.600,00	34.650,00	58.800,00	-----	Euro
Superficie principale	153,00	153,00	95,00	86,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				4,60	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				22,00	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	16,00	14,00	18,00		mq.
Posto auto				0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	2	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=accidentato; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	1	1	2	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	3	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	-4	-1	0	n.

Determinazione dei rapporti estimativi (relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative); i rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,35	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori	0,70	
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
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)	0
	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 =	161,00	Prezzo marginale	€ 245,96	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	160,00	Prezzo marginale	€ 216,56	Prezzo marginale assunto € 216,56
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	104,00	Prezzo marginale	€ 565,38	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	103,01			

Come per il lotto 1, in base ai 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 raggugiata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva raggugiata, 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	-33,00	-28,88	-49,00
Superficie principale	216,56	216,56	216,56
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	75,80	75,80	75,80
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	151,59	151,59	151,59
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	108,28	108,28	108,28
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di piano	396,00	346,50	588,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.188,00	1.039,50	1.764,00
Qualità	2.376,00	2.079,00	3.528,00

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	39.600,00	34.650,00	58.800,00
Data	66,00	577,50	49,00
Superficie principale	-14.509,69	-14.509,69	-1.949,06
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	348,67	348,67	348,67
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	3.335,06	3.335,06	3.335,06
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	-1.732,50	-1.515,94	-1.949,06
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	-10.000,00	-10.000,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	0,00
Zona	-1.188,00	-1.039,50	-5.292,00
Qualità	-4.752,00	8.316,00	3.528,00
Prezzo corretto (€.)	46.167,54	45.162,10	46.870,60

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

$$\text{Prezzo Corretto Medio} = \text{Valore Stimato} = \mathbf{\text{€. 46.067,00}}$$

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 $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	3,78 %	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 ben inferiori e ciò trova una logica giustificazione in considerazione del fatto che i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad una zona centrale del comune di appartenenza e a destinazione residenziale e per fabbricati in normali condizioni di manutenzione, mentre gli immobili stimati sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della cittadina di appartenenza, sono in mediocri condizioni di manutenzione e necessitano di ristrutturazione generalizzata; 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 – (intestato a	- fg. 15 - part. 380 - sub. 2)	51.284 €. – 15% = 43.591 €.
LOTTO 2 – (intestato a	- fg. 15 - part. 380 – sub. 3)	46.067 €. - 15% = 39.156 €.

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 Salviani n° 7 - 35133 Padova

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

ELENCO ALLEGATI:

doc. 01 - Verbale di Giuramento

doc. 02 - Atti di Provenienza

doc. 03 - Catasto Terreni: 03.a - Estratto di Mappa
03.b - Visura ente urbano

doc. 04 – Catasto Fabbricati: 04.a - Elenco immobili
04.b - Elaborato Planimetrico
04.c - Visura subalterno 2
04.d - Planimetria subalterno 2
04.e - Visura subalterno 3
04.f - Planimetria subalterno 3

doc. 05 – Ispezioni ipotecarie

doc. 06 – Titoli Urbanistici

doc. 07 – Comparabili di stima

doc. 08 – OMI estratto banca dati agenzia delle entrate – immobili residenziali

doc. 09 – Ricevute d'invio perizia agli esecutati

