

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA nella procedura causa civile: n. R.G. **7353/2014**

Giudice Relatore: Dott.ssa M. Elburgo

Promossa da (attore principale): *Parisotto Arch. Paolo*

Contro (convenuto principale): *De Cia* Avv. /

Il sottoscritto Parisotto Arch. Paolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 574 ed ivi domiciliato in via Berti n. 18 ter, nell'udienza del 21.1.15 l'ill.mo Giudice Dott.ssa M. Elburgo nominava lo scrivente perito e di rispondere al seguente

INCARICO

(...omiss.)... Il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa, provveda il CTU ad aggiornare l'elaborato in esecuzione provvedendo a verificare eventuali formalità pendenti nei confronti di De Cia nonché ad aggiornare la stima del bene e predisporre piano divisionale ove possibile. Il giudice dispone che il CTU comunichi alle parti bozza dell'elaborato peritale entro il 31 marzo onde ricevere osservazioni entro il 1 aprile e tenerne conto nella stesura finale dell'elaborato per il quale viene fissato al 30 aprile 2015 il deposito. (...omiss.)

Accettato l'incarico e completate le predette operazioni, lo scrivente è stato in grado di estendere la presente relazione tecnica.

RISPOSTE AL QUESITO

Il compendio immobiliare è sito nel Comune di Padova, in via Fausto Zonaro n. 6.

CATASTO. NCEU di Padova, Sezione A, Foglio n. 21,

map. n. **704 sub 1**, Via F. Zonaro n. 6, P-T, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, RC€ 511,29;

map. n. **704 sub 2**, Via F. Zonaro n. 6, P-T, Cat. C/6, Cl. 7, m² 15, RC€ 68,17.

Contributo
unificato

Beni eretti su NCT Foglio n. 44 map. 580, E.U., m² 260.

Ditta: Slongo Antonio

proprietà ½ ciascuno.

Confini. Lotto: nord via Peri, map. 763, 583, 581 e via Zonaro, salvis.

Formalità. A carico solo di Slongo Antonio. Ispezione eseguita il 3.2.15.

ISCRIZIONI: Padova. Negativa.

TRASCRIZIONI: Nn. 28911/20608 del 3.10.14 domanda giudiziale del 12.8.14 n. 2580/2014 Tribunale di Padova a favore di Slongo Antonio contro Slongo Antonio n. 2580/2014 Tribunale di Padova a Padova il 12.8.14 a n. a Slongo Antonio sui beni in Padova NCEU Sez. A, Fg. 21 map. 704 sub 1 e 2; NCT Fg. 44 map. 580.

DESCRIZIONE SOMMARIA. Si tratta di una villetta in un piccolo lotto, situata in via F. Zonaro, in zona urbanizzata e vicina a negozi e servizi, in prossimità della chiesa dell'Arcella e del vecchio cimitero, con accesso carraio da via Peri. La stradina è piuttosto stretta, ma comune a tutta la zona dell'Arcella "vecchia" vicina alla chiesa. La costruzione, in muratura ordinaria intonacata con solai in laterocemento e tetto a falde, è un vecchio fabbricato degli anni '50, presenta una scarsa rifinitura, Tutto il compendio è in condizioni molto trascurate e vetusto, ha necessità di essere ristrutturato integralmente per adeguarlo agli standards abitativi attuali. Sono state rilevate piccole tracce di muffa alle pareti e di umidità al piede della muratura, seppure il piano terra sia rialzato di 3 gradini. Sono presenti piccole difformità interne dal permesso rilasciato, con spesa per DIA a sanatoria di circa € 2.000,00.. Rimane comunque appetibile, seppure da ristrutturare integralmente, perché villetta singola con piccolo scoperto, in buona posizione, con discreta richiesta.

CRITERI DI STIMA. Il modo di valutazione che si avvicina alla realtà economica del bene è quello della comparazione. Il mercato immobiliare nella zona è in ulteriore

calo, confermato anche dai tecnici, dai mediatori locali, siti internet e dal sito dell'agenzia del territorio. I parametri applicati indispensabili alla corretta valutazione del valore di stima sono dati anche dalla vetustà, se i locali sono liberi e appetibili, dalla posizione, dalla dimensione e dalle rifiniture; i prezzi correnti sono valutati a m² di superficie lorda vendibile, ma che nella formulazione finale vanno intesi a corpo in quanto comprensivi dei parametri accessori (giardini, viali, servitù, parti comuni, ecc.). Non sono stati rilevati i confini e verificate le dimensioni degli immobili. Non è stata verificata la funzionalità degli impianti tecnologici. Le misure sono arrotondate.

Non è possibile eseguire in piano divisionale del bene.

VALUTAZIONE: Padova, Via Fausto Zonaro n. 6, villetta P-T con scoperto su lotto di m² 260 circa. Proprietà 100%.

Valore medio lorido: 1.000,00 €/m² (+ 5% scoperto – vetustà e manutenzione);

La superficie commerciale risulta essere pari a:

Appartamento: m² 73,00 x 1,00= m² 73,00

Garage: m² 17,00 x 0,50= m² 8,50

Ripostiglio: m² 10,00 x 0,50= m² 5,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: m² 86,50

TOTALE PROPRIETÀ 100%= m² 86,50 X 1.000,00= € 86.500,00

Detrazione per sanatoria difformità interna: - € 2.000,00

VALORE LOTTO: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00) arr.

A) Brevi repliche , ero: non pervenute entro la data del 26.3.15

B) Brevi repliche Avv. / non pervenute entro la data del 26.3.15

Allegati:

1) comunicazione inizio operazioni e ricevute; copia ispezione ipotecaria.

2) Osservazioni; /

3) Osservazioni./

Copia della presente CTU è stata inviata via e-mail alle parti.

Tanto in esito all'incarico ricevuto.

Padova, 26.03.2015

IL PERITO: Dott. Arch. Parisotto Paolo

