

**TRIBUNALE di PADOVA**

**G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Esecuzione immobiliare n. 78/2022*



Unità immobiliare in condominio in via Antonio Salandra |PD| - Coord. Google 45°25'08.4"N 11°55'01.1"E

**promossa da:**

**INTESA SAN PAOLO** (già **Cassa di Risparmio Veneto S.p.a.** giusta atto di fusione per incorporazione di **Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a** in **Intesa Sanpaolo S.p.a.**) in persona del legale rappresentante *pro tempore* con sede legale in Torino, piazza San Carlo n. 156, con capitale sociale di € 10.084.445.147,92, iscritta nel registro delle imprese – ufficio di Torino al n. 00799960158, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta nell'albo di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 385/1993 e capogruppo del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto nell'albo di cui all'articolo 64 del medesimo decreto legislativo, rappresentata e difesa dall'**Avv. Federica Bugaro** del Foro di Padova

**contro:**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO**

# PDF Eraser Free

## DIRITTO VENDUTO

Proprietà 1/2

## UBICAZIONE

Via Cà Stimabile 19 palazzo B nel quartiere S. Lazzaro a Padova | Coord. Google 45°25'08.4"N  
11°55'01.1"E

## QUALITÀ

Unità immobiliare residenziale in condominio con garage.

## COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto di stima è situato in via Cà Stimabile 19 palazzo B nel quartiere S. Lazzaro a Padova, in una zona a nord est a ridosso della città, caratterizzata da una edificazione prettamente residenziale con edifici a "blocco" con tre piani fuori terra, ed edifici di minore dimensione anche singoli, bi e trifamiliari.

L'edificio (B), si colloca nella parte più a nord del lotto, all'interno di un'area recintata con scoperto condominiale nella quale insistono tre edifici indipendenti con percorsi pedonali interni di collegamento e due rampe di accesso al piano interrato collegate direttamente alla viabilità su strada che conducono ai garage.

Si accede all'edificio "B" attraverso il percorso pedonale che conduce a un ampio porticato del piano terra con pavimentazione in piastrelle bicolore posate in diagonale. Il vano scala non è dotato di ascensore, la pavimentazione è in lastre di tipo granito con finitura "sale pepe", il parapetto è in legno e metallo, sui pianerottoli si affaccino 4 ingressi alle unità immobiliari.

### Piano secondo

La porta di accesso è del tipo blindato rivestita con pannello color noce esternamente sul vano scala e chiaro all'interno, il pavimento del soggiorno è a doghe in legno posate "a correre" di colore scuro, dal soggiorno inizia la scala in muratura di accesso al piano sottotetto, le pedate sono rivestite con piastrelle quadrate, le alzate hanno finitura in intonaco tintecciato, il parapetto è in metallo con disegno lineare.

Il bagno ha pavimento in piastrelle chiare formato rettangolare, pareti rivestite in ceramica di formato diverso rispetto al pavimento, sanitari in vetrochina color bianco. La cucina è stata allestita al posto della camera presenta un pavimento in ceramica 10 x 10 cm dello stesso formato utilizzato per le pedate della scala di accesso al piano sottotetto, anche la parete di fondo è rivestita in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni bianchi con pannellatura liscia e cieca; serramenti esterni in legno colore naturale con vetrocamera e scuri in legno, pareti interne intonacate con finitura al civile e tintecciato.

### Piano secondo sottotetto

2

# PDF Eraser Free

Si accede dall'interno dell'appartamento con una scala in muratura rivestita con piastrelle in ceramica, il pavimento di tutta la zona sottotetto è in legno, della stessa tipologia di quello utilizzato in soggiorno, fatta eccezione per il locale allestito a bagno, che ha pavimento in ceramica 10 x 10 cm e rivestimenti a parete in mosaico fino all'altezza di circa 100 cm, i sanitari bianchi in vetrochina, illuminato e aerato da finestra su parete nord. Il vano est del sottotetto (utilizzato come camera) è illuminato e aerato da un velux con dimensioni circa 90 x 90 cm montato in andamento di falda; il secondo vano ovest, (utilizzato a camera) è illuminato e aerato da una porta finestra collegata alla terrazza esterna lato ovest.

## **Garage**

Il locale garage è al piano interrato ha pavimento in cemento, basculante in lamiera, solaio in predalles, è ingombro di materiale accatastato e depositato nella parete di fondo.

## **Impianti**

Tutti gli impianti sono sottotraccia, riscaldamento autonomo a gas metano, caldaia esterna ad incasso, marca Sime, portata termica nominale 25,8 Kw, elementi radianti in metallo; impianto di raffrescamento con due macchine poste nella terrazza ovest del sottotetto.

Impianto elettrico di tipo tradizionale con placche, prese e interruttori di medio livello, quadro elettrico c Tutti gli impianti non sono stati verificati ma si ritiene siano normalmente funzionanti considerato che l'unità immobiliare è abitata.

## **Finiture**

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno; porte interne impiallacciate con pannelli a finitura liscia colore bianco, porta di ingresso blindata; pavimenti in legno, esclusi bagni con piastrelle ceramiche nel pavimento e nel rivestimento, scala interna di collegamento e camera al piano secondo (attuale cucina); le pareti interne intonacate e tinteggiate compreso il soffitto del vano sottotetto. on salvavita.

## **SUPERFICI COMMERCIALI**

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

# PDF Eraser Free

foglio	particella	sub	destinazione	piano	sup. lorda  mq	coeff.	sup. comm.le  mq
56	570	83	appartamento	2	56,58	1	56,58
			terrazze	2	12,47	0,3	3,74
			soffitta	3	47,7	0,7	33,39
			terrazza	3	3,38	0,3	1,01
56	570	46	garage	T	19,26	0,5	9,63
totali					139,39		104,36

## DESCRIZIONE CATASTALE

### Immobile 1

Comune di Padova Foglio 56 particella 570 **subalterno 46**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 56 particella 570

- Indirizzo

Via Ca Stimabile n. 19 Edificio B Piano S1

- Dati classamento

Rendita Euro 65,85 | Zona censuaria 2 | Categoria **C/6** | Classe 6 | Consistenza 17 mq | superficie 19

Intestazione attuale dell'immobile:

**Diritto di: Proprieta' per ½.**

Diritto di: Proprieta' per ½

### Immobile 2

Comune di Padova Foglio 56 particella 570 **subalterno 83**

Particelle corrispondenti al catasto dei terreni comune di Padova Foglio 56 particella 570

- Indirizzo

Via Ca Stimabile n. 19/A Edificio B interno 9 Piano 2-3

- Dati classamento

Rendita Euro 964,48 | Zona censuaria 2 | Categoria **A/2** | Classe 5 | Consistenza 4,5 vani | superficie

109 mq – totale escluse aree scoperte 104 mq

Intestazione attuale dell'immobile:

**Diritto di: Proprieta' per ½.**

Diritto di: Proprieta' per 1/2

4

# PDF Eraser Free

## **CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna, dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:

**Abitazione:** piano secondo sostanzialmente conforme nella distribuzione interna degli ambienti, il sottotetto è conforme nella distribuzione interna degli ambienti, non è stato indicato il velux di una camera e l'abbaino del bagno, l'altezza media è differente (non essendo variazione sostanziale si può omettere la presentazione dell'aggiornamento).

**Garage:** sostanzialmente conforme.

## **CONFINI**

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 570 che individua l'intero complesso condominiale confina con (allegato 2):

- a NORD con le particelle 123, 573, stesso Comune e Foglio;
- ad OVEST con particelle 140, 141, 142, stesso Comune e Foglio;
- a SUD con le particelle 596, 578, 574 stesso Comune e Foglio
- ad EST con la particella 574, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico e all'appartamento individuato al **sub 83** del piano sottotetto confina come segue (allegato 3):

- a NORD e OVEST con vuoto su scoperto condominiale
- a SUD con vano scala condominiale e sub 82
- ad EST con vano scala condominiale e sub 84.

Con riferimento all'elaborato planimetrico e al garage del piano sottostrada individuato al **sub 46**:

- a NORD con scoperto condominiale;
- ad EST con il sub 45;
- ad OVEST con il sub 47;

## **PROVENIENZA**

**- nota in data 12 settembre 2003 ai nn. 39843/24924**

dell'atto di compravendita in data 8 settembre 2003 repertorio n. 31958 notaio Giorgio Gottardo di Padova con cui la signora \_\_\_\_\_ i stato civile libero e il signor \_\_\_\_\_ di stato civile libero, hanno acquistato, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, dalla società \_\_\_\_\_ con sede legale in Vigodarzere, C.F. 00802260281, che ha venduto, la piena

# PDF Eraser Free

proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto dei Fabbricati- Comune di Padova Sezione D, Foglio 3 (tre),

- **particella 305, sub. 83**, Via Ca' Stimabile 19/A, Ed. B Int.9, piano 2-3, nat. A/2, vani 4,5;

- **particella 305, sub. 46**, Via Ca' Stimabile, Ed. B, piano S1, nat. C/6, mq. 17.

a) la comproprietà delle parti comuni del fabbricato "David B";

b) la comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso ... omissis...

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **nota in data 6 settembre 2017 ai nn. 34260/22058**

dell'ordinanza di sequestro conservativo in data 25 agosto 2017 rep. 6636/2017 Tribunale di Padova,

notificata in data 18 agosto 2017 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova,

C.F. 02089931204, contro

codice fiscale:

gravante la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dei seguenti beni

immobili:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova

Foglio 56 (cinquantasei),

- **particella 570, sub. 83**, nat. A/2, vani 4,5;

- **particella 570, sub. 46**, nat. C/6, mq. 17;

Nel quadro D) della predetta nota è stato precisato che "il sequestro conservativo autorizzato sino alla somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)";

- **nota in data 4 marzo 2022 ai nn. 8356/1197,**

di annotazione di sentenza di condanna esecutiva (a margine della trascrizione RP. 22058 del 6

settembre 2017) emessa dal Tribunale di Padova il 24 gennaio 2022 rep. 28/2022 a favore di Cassa di

Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02089931204 contro

Nel quadro D) di detta nota di annotazione è stato precisato che: "Con la sentenza di cui al titolo il Giudice ha condannato la signora \_\_\_\_\_ a corrispondere a titolo risarcitorio alla banca "Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a." (ora Intesa Sanpaolo S.P.A.) la somma di Euro 113.940,00 (centotredicimilanovecentoquaranta virgola zero zero) oltre a interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo. Ha confermato altresì gli atti di sequestro posti in essere dalla parte attrice sulla base delle ordinanze autorizzative dell'A.G. nei limiti dell'importo pari a quello della condanna. Il Giudice ha condannato la signora \_\_\_\_\_ a rifondere in favore della banca "Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a." (ora Intesa Sanpaolo S.P.A.) le spese di lite oltre spese generali, IVA e CPA come per legge."

# PDF Eraser Free

## ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota in data 12 settembre 2003 ai nn. 39844/9172

dell'atto di mutuo fondiario in data 8 settembre 2003 repertorio n. 31959 notaio Giorgio GOTTARDO di Padova concesso dalla "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A." con sede in Padova, codice fiscale: 02089931204 e domicilio ipotecario eletto in Padova, Corso Garibaldi 22/26, per la somma di euro 123.191,38 (centoventitremilacentonovantuno virgola trentotto) e per la durata di anni 20 (venti) alla parte mutuataria

anno concesso ipoteca a favore della predetta banca mutuante per la complessiva somma di euro 246.382,76 (duecentoquarantaseimilatrecentottantadue virgola settantasei) sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Padova

Sezione D Foglio 3 (tre),

- **particella 305, sub. 83**, Via Ca' Stimabile n 19/A Ed. B

int.9 , piano 2-3, nat. A/2, vani 4,5;

- **particella 305, sub. 46**, Via Ca' Stimabile, Ed. B , piano S1, nat. C/6, mq. 17.

Non risultano trascritti vincoli derivanti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

**OSSERVAZIONI:** sulla base delle risultanze ipotecarie e catastali sopra indicate, gli immobili oggetto di sequestro risultano in piena proprietà di:

per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

***Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 02.12.2022 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo all'esecutato rilevando che non sono presenti nuove formalità.***

### **OCCUPAZIONE**

In base a quanto è stato appurato durante il sopralluogo, l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il condomino Stimabile è amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_ e per l'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del 20/10/2022 risultava un saldo negativo a favore del condominio di Euro 1.635,51.

### **A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI**

# PDF Eraser Free

In base al P.I. vigente del Comune di Padova, l'immobile ricade in ZTO residenziale 4 di completamento e al PI adottato con D.C.C. 49/2022, l'immobile ricade in ZTO B2 residenziale di completamento a medio bassa densità (art. 18 NTO)

Estratto articolo 18. b) ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità. Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura, caratterizzate da isolati di medio-piccole dimensioni e a forma regolare, con medio-bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto.

Considerato che si tratta di un appartamento in condominio nel quale non possono essere effettuati interventi "liberi", si ritiene superfluo riportare per intero le NTO per il quale si rimanda per l'approfondimento al testo integrale, i allegano gli stralci delle norme specifiche.

## B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- **Concessione edilizia** n. 28/00 pratica 28/00 rilasciata in data 26.10.2001 alla Sig.ra  
la concessione per la costruzione di un complesso residenziale composto da nr. 3 edifici in via A. Salandra censito al NCT foglio 56 mappali 297, 298, 334, 333, 511, 510.
- **Concessione edilizia** n. 28/00/1 pratica 1737/2002 rilasciata in data 16.04.2002 alla Soc.  
procedere ai lavori di modeste modifiche interne e prospettiche con ampliamento dei poggiosi in luogo della copertura degli spazi di manovra delle autorimesse, variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 28/2000 del 26/10/2001.
- **Concessione edilizia in variante** n. 28/00/2 pratica 5859/2002 rilasciata in data 18.12.2002 alla Società  
"di procedere
  1. Ai lavori di modeste modifiche interne e forometriche, cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale al piano terra ed al piano secondo, variante in corso d'opera alla C.E. N. 28/2000 del 26/10/2001 e successiva variante del 16/04/2002.
  2. La sanatoria aia sensi dell'art.97 III Comma della L.r. 27/06/1985 n. 61 per l'esecuzione di lavori ampliamento al piano sottotetto per la realizzazione dei poggiosi, opere eseguite in difformità alla C.E. N. 28/2000 del 26/10/2001 e successiva variante del 16/04/2002.

**Richiesta di Abitabilità** totale prot. n. 2155/03 del 16 aprile 2003 relativo alle 30 unità residenziali e due uffici tutti i piani dall'interrato al sottotetto. Decorsi i termini dalla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento ha dichiarato la conclusione dell'iter e la maturazione del silenzio assenso alla data del 31/05/2003.

## C) ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed



# PDF Eraser Free

interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo (locale sottotetto a parte) dell'unità immobiliare e dell'area esterna; dalla verifica effettuata, sulla scorta dei grafici architettonici forniti dal Comune, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità:

## **Abitazione**

Piano secondo: sostanzialmente conforme rispetto alla posizione dei divisori interni, **non è rispettata** la destinazione d'uso di alcuni locali. La distribuzione interna dell'ultimo progetto approvato prevedeva che in corrispondenza della parete est del soggiorno fosse ricavato l'angolo cottura, un ripostiglio, un corridoio, un bagno, una camera, due terrazze.

Dal sopralluogo effettuato in data 28 luglio 2022 è risultata l'assenza dell'angolo cottura nel soggiorno, la realizzazione del locale cucina la posto della camera.

## Piano sottotetto:

Secondo il progetto approvato tutto il piano sottotetto dovrebbe essere adibito a soffitta. Sono state ricavate due camere e un bagno, la distribuzione interna degli ambienti in pianta corrisponde.

Dalla sezione che si accompagna al progetto di variante comparativo (Tav. 4/a – corpo B) non è possibile ricavare con precisione le altezze riferite al locale sottotetto; da una ricostruzione grafica sembrerebbe che in corrispondenza della parte interna del colmo, nel punto più alto la misura sia pari a ml. 2,70 circa. Lo scrivente durante il sopralluogo ha rilevato l'altezza nel punto più alto della camera a nord ovest pari a ml 3.44 e il punto più basso pari a ml.1,10. In corrispondenza del locale soffitta centrale, di minori dimensioni, è stato ricavato un bagno dotato di abbaino (autorizzato con ultima variante) con altezza nel punto più alto di ml 2.77 e di 2.33 ml nel punto più basso in corrispondenza delle pareti; sulla parete nord del bagno è stata realizzata una finestra.

## Garage

Le dimensioni rilevate rientrano nelle tolleranze progettuali previste.

## **Conclusioni**

Lo scrivente rileva un problema di abuso riferito all'altezza e pendenza della falda del sottotetto; dal rilievo effettuato l'altezza da terra del solaio dell'ultimo piano (sottotetto), rispetto a quanto autorizzato con concessione nr. 28/00/2 18/12/2022 rientra nelle tolleranze stabilite dalla norma.

Relativamente alla destinazione d'uso dei locali, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato con il posizionamento dell'angolo cottura nel soggiorno e della camera da letto nel piano secondo; tutti i locali del sottotetto dovranno essere utilizzati come soffitta e non come camere e bagno.

## Spese di sanatoria

Relativamente alle spese per il ripristino dell'angolo cottura nel soggiorno, si ipotizza di posizionare il

# PDF Eraser Free

lavello e il piano di lavoro sulla parete ovest del soggiorno al fine di ridurre le spese di demolizione e non intervenire sui pavimenti.

E necessario effettuare una traccia lungo la parete perimetrale nord (o realizzare una controparete in cartongesso), lato soggiorno, camera e bagno fino alla nuova posizione del lavello per collegare lo scarico cucina, gli attacchi per l'acqua calda e fredda possono essere collegati alle tubazioni di adduzione dei sanitari del bagno che si trovano nella stessa parete effettuando uno scasso dal locale soggiorno, dovranno essere posizionate nuovi interruttori e prese di alimentazione elettriche, adduzione gas, costo presunto Euro 5.500,00 ivato circa; sanzione amministrativa nessuna. Si tratta di importi indicativi da non considerarsi in alcun modo definitivi, le verifiche per la redazione di un preventivo dettagliato dovrà essere effettuato dalla Ditta esecutrice dei lavori.

La maggior altezza rilevata nei vani del sottotetto costituisce un aumento di volume non sanabile e pertanto, dopo aver verificato la situazione anche con l'ufficio tecnico, si ritiene che l'unica possibilità offerta dalla norma vada riferita all'applicazione dell'articolo 34 comma 2 del DPR 380/2001.

Relativamente ai costi di fiscalizzazione del maggior volume ricavato a seguito della variazione di sagoma del sottotetto rispetto a quanto autorizzato si applica il D.P.R. 380/2001, articolo 34 **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, comma 2.** *“ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

Il calcolo del maggior volume realizzato interessato dalla sanzione è stato calcolato graficamente con opportune approssimazioni e arrotondamenti, va trasformato in superficie equivalente alla quale si applica la sanzione amministrativa. Dalla restituzione grafica effettuata risulta pertanto un maggior volume di  $mc\ 34.74 \times 3/5 = 20.84\ mq$  equivalenti  $\times 2.000,00\ Euro/mq = 41.688,00\ Euro$ . Le spese tecniche vanno quantificate in circa 4.500,00 Euro oneri fiscali compresi

Si tratta di importi indicativi da non considerarsi in alcun modo definitivi, il costo della sanzione amministrativa per la fiscalizzazione del maggior volume dovrà in via definitiva essere calcolata dall'ufficio tecnico comunale a seguito della presentazione di un progetto che identifichi le aree e i volumi oggetto di calcolo.

# PDF Eraser Free

## **ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

## **PREZZO BASE**

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

### **Osservatorio Mercato Immobiliare**

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1000 ÷ 1.350 Euro/mq

Stato ottimo

Attuali valori medi di mercato: 1400 ÷ 1.800 Euro/mq

### **Borsino immobiliare**

Dati non reperibili

### **Immobiliare.it**

Il prezzo medio degli scambi degli immobili residenziali nella zona Torre, Mortise, Ponte di Brenta è pari Euro 1.535,00.

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del

# PDF Eraser Free

processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato non si è potuto tener conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si è fatto riferimento a edifici che potrebbero risultare comparabili per tipologia (appartamenti in condominio in duplex o su unico piano) e zona, ma non si è riusciti ad individuare immobili da mettere in relazione.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 1.450,00 Euro/mq

## LOTTO UNICO | appartamento in condominio con garage

Diritto venduto | Proprietà per 1/2

foglio	particella	sub	destinazione	piano	sup. lorda  mq	coeff. comm.le	sup. comm.le  mq	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di stima Euro
56	570	83	appartamento	2	56,58	1	56,58	1.450,00	82.041,00
			terrazze	2	12,47	0,3	3,74	1.450,00	5.424,45
			soffitta	3	47,7	0,7	33,39	1.450,00	48.415,50
			terrazza	3	3,38	0,3	1,01	1.450,00	1.470,30
56	570	46	garage	T	19,26	0,5	9,63	1.450,00	13.963,50
totali					139,39		104,36		151.314,75
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>									<b>151.000,00</b>

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare un valore unitario di stima pari a 1.450,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima arrotondato dell'unità immobiliare di Euro 151.000,00 al quale vanno detratti i costi:

- per lavori di regolarizzazione amministrativa (spostamento angolo cottura) Euro 5.500,00
- per fiscalizzazione dell'abuso Euro 41.689,00
- per spese tecniche Euro 4.500,00

STIMA DEL LOTTO:

$(151.000,00 - 5.500,00 - 41.689,00 - 4.500,00) = 99.311,00$  Euro

- del 10% per riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"

Quota di proprietà dell'esecutato pari a  $\frac{1}{2}$  Euro 49.655 \* -10% = **Euro 44.700,00 arrotondati**

**(diconsi Euro quarantaquattromilasettecento/00).**

12

## PDF Eraser Free

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.