

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 257/2022**

Promossa da

Contro

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA****INDICE****FASCICOLO "A" : RELAZIONE**

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 2
3. Regolarità del censimento catastale	p. 3
4. Sussistenza di diritti di proprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 5
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 12
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 12
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 12
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 12
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 12
13. A.P.E.	p. 12
14. Conclusioni	p. 13

**ALLEGATI**

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie.

\*\*\*

**FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

\*\*\*

**FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE**

\*\*\*

---

 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



---

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 07/12/2022 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda nel complesso la stima della quota di 1/1 di piena proprietà di un' abitazione con garage sita a Cittadella (PD) via San Rocco n° 39.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

L' immobile pignorato è situato nella parte Sud di Cittadella, nella località di Facca, in un' area urbana in parte residenziale ed in parte agricola, con destinazione urbanistica produttiva artigianale di espansione. Il fabbricato è stato ampliato con un progetto depositato nel 2000, ma ad oggi non ancora completato. Il progetto prevede la suddivisione della parte residenziale in due unità, una per piano, la seconda con accesso da una scala esterna che funge da collegamento con l' adiacente corpo a piano unico contenente un grande garage.

Il corpo di fabbrica dei vecchi garage, per il quale era prevista la demolizione, è stato invece conservato per la maggior parte della sua volumetria, ma con la parte affacciante agli edifici rimasta scarnificata nella sua struttura perimetrale.

---

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 La parte del nucleo residenziale originale è rimasta con le finiture della fine degli anni '70, mentre la restante volumetria è rimasta allo stato grezzo.

\*\*\*

### 3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

\*\*\*

#### Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

##### *Intestatari:*

- proprietà per ½;  
 - proprietà  
 per ½.

\*\*\*

##### *Catasto Fabbricati:*

- Comune di Cittadella (PD), foglio 42, part. 732 sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catast. Mq 181 , rendita € 1.265,32, via San Rocco n° 29, piano t - 1;
- Comune di Cittadella (PD), foglio 42, part. 732 sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catast. Mq 17, rendita € 26,34 via San Rocco n° 29, piano T ;

##### *Catasto Terreni:*

Comune di Cittadella (PD), foglio 42, part. 732, Ente Urbano, superficie mq 785.

\*\*\*

#### Dati Catastali Atto di Pignoramento

Dal confronto tra i dati presenti nell' atto di pignoramento e quelli attuali si riscontrano le seguenti differenze:

- il pignoramento fa riferimento al foglio 42, mappale 380, che è stato soppresso e sostituito dal mappale 732;
- il pignoramento include i mappale 380 sub 1 (corte censita al C. fabbricati ) ed il mapp. 380/A (ente urbano al C. terreni) , i quali sono stati soppressi e sostituiti dal mapp. 732.

**Gli immobili sono comunque univocamente identificati.**

\*\*\*

#### Dati Catastali Istanza di Vendita

Nell' istanza di vendita non sono specificati i dati degli immobili, ci si riferisce solamente all' atto di pignoramento.

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 - 35037 TEOLO (PD) ..... mobile: +39 347 9045065 .....

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288



-----  
 \*\*\*

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità :

- la parte residenziale sviluppata sui due piani come una unità è stata trasformata in due appartamenti, uno con accesso dalla parte del cortile fronte strada, l' altro dal vano scala costruito sul retro;
- al piano terra i due corpi di fabbrica staccati dall' edificio principale, costituiti da ripostiglio e garage, sono stati demoliti parzialmente;
- al piano terra dell' edificio principale manca il vano scala esterno, posto sul retro, e tutto l' edificio ad un piano contenente i nuovi garages previsti nel progetto d' ampliamento;
- al primo piano mancano il vano scala esterno ed il volume in ampliamento contenente parte dell' ingresso della seconda unità;
- internamente ai due piani sono state apportate modifiche, quali l' eliminazione della seconda scala posta a nord della zona pranzo, il soggiorno al p.t. contiene anche un piccolo studio cieco , i due ripostigli a Ovest del ripostiglio al piano terra sono diventati camera e centrale termica, il ripostiglio a Ovest del vano scala è diventato un bagno, il ripostiglio al primo piano è stato ampliato e diventato zona giorno del secondo appartamento, il bagno è stato ampliato , il vano scala secondario è diventato un corridoio di accesso al terrazzo.

Per allineare lo stato di fatto con il Catasto è necessario prima terminare i lavori, richiedere l' agibilità e nel contempo predisporre la pratica di "variazione planimetrica" , di "tipo mappale" per l' inserimento in mappa del nuovo volume, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 per la parcella di un professionista ed € 200,00 per i diritti catastali.

**Conclusioni:**

Per quanto sopra riportato **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

L' aggiornamento completo ha un costo stimabile in € 1.200,00.

\*\*\*

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titolo di provenienza.

Atto di accettazione espressa di eredità, stipulata dal Notaio Massimo Zaccaria di San Martino di Lupari (PD) il 13/10/2020 con rep. n. 3586/2529, trascritto a Bassano del Grappa (Vi) il 01/12/2023 R.G. 11497, R.P. 8436.

\*\*\*

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 23CDU005 del 27/01/2023, definisce l' area censita al Comune di Cittadella, fg. 42, mapp. 732, sulla base del P.A.T.I., del Piano degli interventi vigente con le relative varianti 1°, 2°, 3°, come di seguito:

-----  
 :Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288



.....  
 - Zone D2 – produttiva artigianale di espansione, obbligo strumento urbanistico attuativo. Tale destinazione d' uso non coincide con la destinazione residenziale dell' immobile.

#### Conclusioni

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.**

\*\*\*

#### 6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Il nucleo residenziale originario è stato costruito ante 1967.

Il complesso edilizio si è modificato in virtù delle seguenti licenze edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 8 del 10/01/1992, pratica n. 2445, intestata a \_\_\_\_\_ per costruzione portico in ampliamento fabbricato residenziale unifamiliare e costruzione ripostiglio uso agricolo staccato.
- Pratica Edilizia n° 93/02538, autorizzazione edilizia n° 93/A/0354 del 22/11/1993, prot. 23416, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di ripassatura del manto di copertura con posa di guaina, posa di grondaie e pluviali e tinteggiatura del fabbricato.
- D.I.A. n° 138, P.E. 1651/00, prot. n. 411167 del 26/09/2003, intestata a \_\_\_\_\_ per installazione di deposito di gas GPL da 1750 litri;
- Concessione Edilizia n° 00C0407 del 07/12/2000, intestata a \_\_\_\_\_ per i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale: con inizio lavori del 05/12/2001, deroga alle distanze tra i confini firmata in accordi tra le parti; MANCANO FINE LAVORI ED ABITABILITA' .

Dal confronto tra stato di fatto e le planimetrie allegate all' ultimo stato concesso risultano le seguenti difformità:

- al piano terra, a fianco del vano scala esterno posto sul retro del fabbricato, il volume della lavanderia e centrale termica è stato spostato in adiacenza del corpo garage, lasciando nella sede la galleria di passaggio verso la parte Ovest dello scoperto pertinenziale.

**Si sottolinea, inoltre, la presenza di un evidente errore architettonico costituito dal passaggio del ballatoio di accesso al primo piano davanti ad un foro finestra del medesimo piano; tale errore va rimediato o con la restrizione del foro, ove sia possibile, o con l' interruzione del ballatoio prima dell' apertura.**

Per allineare lo stato di fatto con quanto costruito è necessaria la riapertura della Concessione Edilizia del 2000, una pratica D.I.A. in variante al Permesso di Costruire, e alla fine dei lavori, la richiesta di agibilità con l' aggiornamento della situazione catastale.

Per adempiere a tali obblighi amministrativi, tralasciando il costo dei lavori, è stimabile un esborso di circa € 2.000,00 per la parcella di un professionista.

#### Conclusioni

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.**

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



\*\*\*

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILIConsistenza

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

\*\*\*

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
- 3) *calcolo della superficie commerciale dei portici*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
- 4) *calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza*: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
- 5) *calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie)*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
- 6) *calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra*: è calcolata in aggiunta

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



.....  
 a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

\*\*\*

#### Descrizione degli immobili

Il nucleo residenziale che si sviluppa su due livelli è stato costruito ante 1967 con materiali tradizionali come muratura piena portante, solai con travature in legno, serramenti e scuri in legno; la parte di ampliamento prevede invece muratura in forati di laterizio, copertura con travatura lignea, solai in latero-cemento.

#### *Confini*

Il mappale 732 confina a Nord con il 1162, a Sud con via San Rocco, a Est con il 1163 che costituisce una stradella di passaggio verso altri mappali, a Ovest con il mapp. 141. Il complesso edilizio è abbastanza centrato nel lotto, ma il lato a Ovest si trova a distanza inferiore al minimo di legge (ml 5,00); per tale motivo è stato stipulato un accordo tra vicini per consentire la deroga a tale distanza.

Si sottolinea la mancanza di traccia materiale dei confini tra il mappale 732 e l' adiacente 1162 (altra proprietà), che potrà essere delineato in ogni momento dal nuovo acquirente.

\*\*\*

#### *Distribuzione interna dei locali*

Il piano terra è costituito da un' unità residenziale composta da un ingresso/soggiorno, una zona pranzo con cucinino, due camere ed un bagno ed una centrale termica. In adiacenza sul retro del fabbricato è stata costruita una scala di accesso all' unità del primo piano, un' ulteriore centrale termica ed un grande volume ad un piano adibito a garage. L' unità al primo piano prevede un ingresso/zona giorno, tre camere, un bagno ed un terrazzo.

#### *Finiture*

La parte di ampliamento, costituita da scala con ballatoio, garage ed ingresso/zona giorno del primo piano sono definibili allo stato "grezzo", mancano cioè di impianti e finiture; il fabbricato originario, che in base al progetto, sarebbe dovuta essere ristrutturato, è invece rimasto con le finiture della fine degli anni '70.

- Pavimenti: piastrelle in ceramica/cotto nella zona giorno e parquet in legno tranne nelle camere;
- serramenti: in legno con vetro singolo e scuro in legno in scarse condizioni;
- porte interne: tamburate in legno;
- copertura rifatta nei primi anni 2000;

.....  
 Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



-----  
 - grossi problemi di infiltrazione nella parte nuova, sia al p.t. che al primo piano della parte costruita in ampliamento.

\*\*\*

#### *Impianti*

- L' impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia recente (circa 10/15 anni fa) ubicata nel locale tecnico al piano terra e distribuito con termosifoni in alluminio verniciato risalenti all' epoca della costruzione. In cucina una stufa a pellet integra il riscaldamento.
- L' impianto elettrico risistemato ma senza certificazione al piano terra, di tipo esterno al primo piano.
- L' impianto di climatizzazione non è presente.

\*\*\*

#### *Stato di conservazione*

Il fabbricato non si presenta in buone condizioni: la parte originaria presenta ancora le finiture e gli impianti degli anni '70, mentre la parte oggetto di ampliamento è ancora allo stato grezzo.

\*\*\*

#### *Destinazione urbanistica*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 23CDU005 del 27/01/2023, definisce l' area censita al Comune di Cittadella, fg. 42, mapp. 732, sulla base del P.A.T.I., del Piano degli interventi vigente con le relative varianti 1°, 2°, 3°, come di seguito:

- Zone D2 – produttiva artigianale di espansione, obbligo strumento urbanistico attuativo. Tale destinazione d' uso non coincide con la destinazione residenziale dell' immobile.

\*\*\*

#### *Giudizio sintetico*

L' immobile ha parecchi aspetti problematici: in primis che le opere oggetto di ampliamento non sono state completate e non si è nemmeno dato inizio ai lavori di ristrutturazione della parte del nucleo originario; sotto l' aspetto urbanistico il fabbricato è stato costruito in una zona con diversa destinazione (commerciale e produttiva) che ne pregiudica il giusto godimento; per finire l' aspetto amministrativo è al momento difforme allo stato di fatto e è quindi necessario concludere i lavori e le relative pratiche edilizie.

\*\*\*

#### Calcolo della superficie degli immobili

Piano terra	
abitazione	mq 120,28 x 1,00 = mq 120,28
portico	mq 4,76 x 0,25 = mq 1,19
garage	mq 80,00 x 0,50 = mq 40,00
centrale termica	mq 9,63 x 0,35 = mq 3,37
vano scala esterno	mq 6,00 x 0,20 = mq 1,20

-----  
 :Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288





.....  
Piano primo

abitazione mq 125,00 x 1,00 = mq 125,00

terrazzo e ballatoio mq 16,80 x 0,25 = mq 4,20

scoperto pertinenziale mq 550,00 x 0,10 = mq 55,00

**tot sup. commerciale mq 350,00**

\*\*\*

### Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetica comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

\*\*\*

### Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di **immobili nuovi o ristrutturati a Facca di Cittadella (PD)** della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

**uso residenziale €/mq 1.100,00 costruzioni civili nuovi o ristrutturati**

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

#### 1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica 1,00

zona tra periferia e centro 1,20

zona centrale 1,40

zona degradata 0,90

#### 2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime 1,00

medie 0,95

scadenti 0,90

#### 3) *Livello di piano*

piano seminterrato 0,80

piano terreno 0,90

piani intermedi (ascensore) 1,00

piani 4° e superiori (no ascensore) 0,95

.....  
Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) <i>caratteristiche tecniche e funzionali</i>	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) <i>Caratteristiche tipologiche</i>	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) <i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) <i>Vetustà fisica</i>	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$
8) <i>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</i>	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Parte da ristrutturare

Il valore da ricercare è quello di un immobile con finiture anni '70 in condizioni generali da ristrutturare, con indici calcolati come di seguito.

- <i>Caratteristiche posizionali medie: già considerate</i>	1,00
- <i>Caratteristiche ambientali intrinseche: buone</i>	1,00
- <i>Livello di piano: terra e primo</i>	1,00

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288



---

- Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: residenziale rurale	0,80
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre/scadente	0,70
- Vetustà fisica: 46 anni	0,72
- Caratteristiche ambientali estrinseche: discrete	<u>0,95</u>
il coefficiente complessivo risulta:	<b>0,30</b>

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:  
 €/MQ 1.100,00 X 0,30= €/MQ 330,00

La superficie alla quale applicare tale valore unitario è quella relativa alla parte esistente.  
 Per calcolarne l' area procedo come di seguito.

Parte nuova al "grezzo"

residenza	mq 40,00 x 1,00	= mq 40,00
garage	mq 80,00 x 0,50	= mq 40,00
scala esterna	mq 6,00 x 0,30	= mq 1,80
centrale termica	mq 9,63 x 0,35	= <u>mq 3,37</u>
tot		= mq 85,17

Superficie parte esistente = totale 350,00 – 85,17 = mq 264,83

Il valore dell' immobile esistente di superficie pari a mq 264,83 risulta di **€ 87.394,00.**

#### Parte al grezzo

La stima della parte al grezzo del fabbricato va calcolata come il 50% del suo valore al nuovo o ristrutturato (€ 1.100,00), in quanto le finiture e gli impianti incidono in tale proporzione.

Per applicare il giusto valore al garage e centrale termica, non presentando questi finiture assimilabili alla residenza, si calcola la superficie commerciale come indicato in precedenza.

Quindi, si avrà:

Parte nuova al "grezzo"

residenza	mq 40,00 x 1,00	= mq 40,00
garage	mq 80,00 x 0,50	= mq 40,00
scala esterna	mq 6,00 x 0,30	= mq 1,80
centrale termica	mq 9,63 x 0,35	= <u>mq 3,37</u>
tot		= mq 85,17

Il valore della parte al grezzo è pari al 50% del valore al nuovo, cioè €/mq 550,00 x mq 85,17 = **€ 46.843,00.**

Il valore totale del fabbricato è pari a € 87.394,00 + € 46.843,00. = **€ 134.237,00.**

\*\*\*

---

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
 e-mail: studio.miotto@gmail.com  
 c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
 pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
 p.i.: 02718510288



---

#### 8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

Al momento l' immobile è occupato dagli Esecutati.

\*\*\*

#### 9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' immobile è divisibile in due unità, ma al momento è preferibile la vendita in un unico Lotto a causa della mancata ultimazione delle opere e la mancata definizione della ripartizione degli spazi esterni.

\*\*\*

#### 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro del 14/07/2003 R.G.7624, R.P.1496 Bassano del Grappa (VI), ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto di promessa di mutuo a firma del Notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella, a favore di contro importo capitale € 150.000,00, totale € 225.000,00, durata 25 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.
- Iscrizione contro del 25/01/2013 R.G 874, R.P. 82 Bassano del Grappa (VI), ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, del 10/04/2012, rep. 2933, a favore di contro , gravante oltre che sugli immobili pignorati, anche sul terreno censito al foglio 32, mapp. 639.
- Trascrizione contro del 16/09/2022 R.G. 9454, R.P. 6799 Bassano del Grappa (VI), atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dall' Ufficio Giudiziale del Tribunale di Padova al n° rep. 4166 del 08/08/2022, a favore di contro il pignoramento riguarda la presente procedura.

\*\*\*

#### 11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUCSETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

\*\*\*

#### 12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Si sottolinea la mancanza di traccia materiale dei confini tra il mappale 732 e l' adiacente 1162 (altra proprietà), che potrà essere delineato in ogni momento dal nuovo acquirente.

\*\*\*

#### 13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto in quanto gli edifici non sono stati terminati ed il documento non è più necessario per la vendita giudiziaria.

---

:Indirizzo Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288



arch . Roberta MIOTTO

Consulente Tecnico d'Ufficio p.13/13

\*\*\*

14.CONCLUSIONI

Valore	€ 134.273,00
Spese tecniche	€ 3.200,00 (-)
Abbattimento del 15% per assenza di garanzie e vizi	€ 20.135,00 (-)
Valore di vendita	€ 110.938,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 110.938,00
VALORE QUOTA PIGNORATA ½ a	€ 55.469,00
VALORE QUOTA PIGNORATA ½ a	€ 55.469,00

\*\*\*

Teolo, 13/12/2023

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)  
e-mail: studio.miotto@gmail.com  
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065  
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it  
p.i.: 02718510288

