

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84-2023

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

SIMEVIGNUDA S.p.a.

Contro

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

- SIMEVIGNUDA S.p.a.

Rappresentata dallo studio legale Michele Ferrandino di Bologna

DEBITRICE:

-

C.F.:

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota di proprietà pari a 1/1 di

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di PADOVA (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 160, part. n. 44, sub. 42, cat. A/2,

Foglio n. 160, part. n. 44, sub. 28, cat. C/6,

Foglio n. 160, part. n. 44, sub. 29, cat. C/6,

Foglio n. 160, part. n. 44, sub. 44, cat. F/1 Area Urbana

N.B.:dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento, ha in comune con altre unità di terzi, i sub. 34 e 40 censiti come Bene Comune Non Censibile (strada privata).



INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 84-2023 promossa da:

Simevignuda S.p.a. contro Faggin Marino

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Visure all'Agenzia del Territorio,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria ai sensi della Legge 45/1987 relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico,
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

L'immobile oggetto del pignoramento è una porzione di bifamiliare sviluppata su due piani, piano terra e primo con giardino di pertinenza, sita a Padova (PD) in Via Pietro Gerardo, 28/2, nel quartiere Forcellini.



PDF Eraser Free

Il compendio immobiliare pignorato è composto da una porzione di bifamiliare con due garage ed un'area scoperta non perfettamente delimitata, ma separata da un passaggio comune censito con sub. 34, con delle piccole aiuole.

Inoltre è facente parte del bene pignorato, anche un'ampia area destinata a giardino e censita con sub. 44, che si trova leggermente staccata dalla casa e si sviluppa verso Nord-Est.

L'unità immobiliare, ha accesso dalla strada pubblica via Gerardo, tramite un cancello da cui si accede ad una stradina promiscua censita con part. 34 la quale è comune ad altre unità ad essa prospicienti. Poi tramite un'altra area censita con part. 40 si accede ai due garage oggetto di pignoramento sub. 28 e 29.

Anche l'area di passaggio censita con part. 40 è promiscua, in quanto è di passaggio per accedere ad altri garage di terzi.

All'interno dell'area verde censita con part. 44, è intercluso un piccolo manufatto censito con sub 31, il quale appartiene a terzi e non è oggetto di pignoramento. La sua presenza quindi, crea delle promiscuità con terzi.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano terra: porticato, con ingresso sul soggiorno a doppia altezza che da progetto prevedeva un angolo cottura, mentre attualmente la cucina, si trova sul locale che da progetto e da catasto è censito come lavanderia.

Sempre al piano terra vi è inoltre, un disimpegno stenditoio, un bagno finestrato ed un grande ripostiglio finestrato,

-piano primo che ha copertura con falde inclinate, con abbaini, finestre e portafinestre è composta da un corridoio ballatoio con vista dall'alto sul soggiorno, poi ci sono 3 camere ed un bagno finestrato.

Da una delle camere si accede ad un terrazzo che si affaccia sull'area verde censita sub. 44.

La porzione di bifamiliare ha due garage adiacenti tra loro e censiti con sub. 28 e 29.

Il garage sub. 29 è internamente comunicante con la casa tramite il grande ripostiglio.

La superficie complessiva della casa tra piano terra e primo comprensivo anche le murature perimetrali pari a circa 166.56 mq oltre ad un portico ed un poggiolo.

La superficie complessiva dei due garage comprensiva anche le murature perimetrali pari a circa 53.30 mq.



PDF Eraser Free

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa,
- raffrescamento attraverso split,
- i serramenti esterni di buona fattura con vetrocamera e con oscuri in legno
- i serramenti interni sono di color scuro e di fattura,
- i pavimenti del piano terra sono in piastrelle, mentre il piano primo ha pavimenti in parquet.

I bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Il bagno al piano primo è privo di doccia e vasca.

Il cancello carraio d'accesso è comune anche con altre unità immobiliari.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, molte stanze dell'immobile erano piene di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

Dagli elementi raccolti in loco, il compendio immobiliare, si presentavano in buone condizioni, seppur con diverse promiscuità di passaggio e di accesso alla proprietà oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti criticità e difformità:

A-diversamente da quanto previsto in progetto;

nel soggiorno non è stato realizzato un angolo cottura, mentre la cucina è attualmente presente nella stanza censita come lavanderia.

Inoltre nelle planimetrie catastali non è segnata la porta che dal ripostiglio si accede ad uno dei garage.

B-il bagno al piano primo è privo di piatto doccia e vasca,

C-l'accesso all'unità pignorata sia pedonale che carraio, avviene tramite stradina privata censita ai sub. 34 e 40, che è promiscua anche con altre unità di terzi.

Inoltre il giardino di proprietà dell'unità pignorata non è recintato ma delimitato solo da piccole aiuole.

Infine tra l'unità immobiliare pignorata censita con sub 42 e l'area verde sempre oggetto di pignoramento e censita con sub 44, vi è un passaggio di terzi, tramite il sub. 34.

D-tra l'area verde oggetto di pignoramento, censita con sub. 44 e l'area verde di terzi censita con sub. 43, non vi è recinzione.



PDF Eraser Free

E-Infine all'interno dell'area verde pignorata censita con sub. 44, vi è intercluso un piccolo manufatto censito con sub 31, che è di terzi, e che ha la copertura in lastre tipo Eternit.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		160	44	42	2	A/2	3	6.5 vani	148 mq, Tot escl Aree scop. 131 mq	€ 1.023,88
1		160	44	28	2	C/6	4	25 mq	Tot. 27 mq	€ 71,01
1		160	44	29	2	C/6	4	21 mq	Tot 24 mq	€ 59,65
1		160	44	44		F/1		286 mq		

Indirizzo: Via Pietro Gerardo

Il compendio immobiliare pignorato insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Padova (PD) (codice: G224) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	160	44	Ente Urbano	00 22 80

(si vedano allegati n. 1-11)

CONFINI:

Il sub. n. 42; confina a Nord-Est, con sub n. 41 altra unità, a Est, Sud-Est, Sud-Ovest facciata esterna che confina con sub. 34, area manovra, a Ovest con propri garage sub. 28 e sub. 29.

Il sub. 28 confina a Nord-Est, con sub n. 27 altro garage, a Est, con sub. 42 propria abitazione, a Sud-Est, Sud-Ovest confina con sub. 29 altro proprio garage, a Ovest con sub. 40 area manovra.

Il sub. 29 confina a Nord-Est, con sub n. 28 proprio garage, a Est, con sub. 42 propria abitazione, a Sud-Est, Sud-Ovest facciata esterna che confina con sub. 42 proprio giardino, a Ovest con sub. 40 area manovra.



PDF Eraser Free

Il sub. 44 confina a Nord-Est, con sub n. 43 giardino di unità, a Sud-Est, con argine, a Sud-Ovest con part. n. 47 altra proprietà, a Ovest con sub. 34 area manovra.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, tranne le discrepanze e criticità descritte ai paragrafi precedenti.

c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c. esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era occupato dall'esecutato e la sua famiglia.

d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.



PDF Eraser Free

Dagli atti di provenienza, risulta che l'esecutato, è divenuto proprietario del compendio immobiliare pignorato, dapprima come atto di compravendita come celibe ed in fase di atto di divisione, come coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Nella nota di trascrizione del pignoramento non viene specificato nulla.

Dal sopralluogo effettuato, non si è rilevato la presenza di spese condominiali, tranne la presenza del cancello carraio d'ingresso all'unità pignorata e la stradina d'accesso censita con sub. 34 e 40, che sono in comune con terzi.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a _____, e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 18.05.2023, sono le seguenti:

Trascrizione (parte atto provenienza)

***1615-1349 del 16.01.1986**, in cui con atto notarile di compravendita del notaio Luciano Prosperi del 31.12.1985 rep. 36473, in cui _____ vendono a _____ parte del bene oggetto di pignoramento che veniva censito con Comune di Padova Catasto Terreni Foglio n. 160 part. n. 44 di are 22.80.

Trascrizione (parte atto provenienza)

***24676-17466 del 31.10.1996**, in cui con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 con atto di divisione, _____ si suddividono le quote di proprietà di _____ Comune di Padova, Catasto Fabbricati Sez. G, Foglio n. 160 e part. n. 404 con vari sub, da cui derivano poi i sub oggetto dell'attuale pignoramento.



PDF Eraser Free

Iscrizione

***45251-9347 del 09.12.2011** in cui con atto notarile del notaio Nicoletta Spina del 06.12.2011 rep. 36040-9918, si è iscritta ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa. Contro _____ e

(non datore di ipoteca) per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez G. Foglio n. 5, part. 404 sub. 42, 28, 29. (da cui derivano gli attuali beni pignorati)

Iscrizione

***39961-7501 del 23.11.2016** in cui con atto del Tribunale di Verona del 14.04.2016 rep. 1529, si è iscritta ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di Simevignuda spa.

Contro _____ per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 28, 29, 42, 44.

Iscrizione

***25341-4971 del 20.06.2022** in cui con atto del 17.06.2022 rep. 4191-7722, si è iscritta ipoteca amministrativa di riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Contro _____

per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 42.

Trascrizione

***11457-8083 del 31.03.2023** in cui con atto giudiziario del 18.03.2023 rep. 1210, si è trascritto atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Simevignuda spa. Contro _____ per i seguenti beni immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Foglio n. 160, part. n. 44 sub. 28, 29, 42, 44.

Vincolo

***24677-17467 del 31.10.1996** con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di _____

costituendo servitù di

passaggio carrabile per i seguenti immobili;



PDF Eraser Free

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n.5 part. n. 404 sub. 26, 27, 12, 14, 21.

Vincolo

***24678-17468 del 31.10.1996** con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di _____ e contro _____ costituendo servitù di passaggio carrabile per i seguenti immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n. 5, part. n. 404 sub. 28, 29, 14.

Vincolo

***24682-17472 del 31.10.1996** con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51624 costituzione di diritti reali atto oneroso, a favore di _____ e contro _____ costituendo servitù di passaggio carrabile per i seguenti immobili;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n. 5 part. n. 404 sub. 12, 14, 18, 21.

Vincolo

***25223-17898 del 07.11.1996** con atto del notaio Gigino Rollo del 21.10.1996 rep. 51625 costituzione di vincolo, a favore del Comune di Padova contro _____

Nello specifico per _____ per le quota di proprietà di 1/1 per l'unità negoziale n.4, per le quota di proprietà di 1/2 per l'unità negoziale n.5, per le quota di proprietà di 8/30 per l'unità negoziale n.6;

Unità Negoziale n. 4;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n. 5, part. n. 404 sub. 21, 22, 23, 25, 28, 29.

Unità Negoziale n. 5;

Comune di Padova Catasto Fabbricati;

Sez. G, Foglio n.5, part. n. 404 sub. 17.

Unità Negoziale n. 6;

Comune di Padova Catasto Terreni;



PDF Eraser Free

Foglio n. 160 sub. 44.

(si vedano allegati n. 19-34)

f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione in sanatoria prot gen. 63532 reg. n. 0005248 del 14.01.1988 per tipologia abuso 1, di superficie mq 132,

-Concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 31.07.1995,

-Variante concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 11.02.1997

-Variante concessione edilizia n. 339 del 1994 rilasciata il 03.05.1997

Certificato di Agibilità del 19.05.1998

(si vedano allegati n. 12-17)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Padova certifica;

-che l'area così descritta in Catasto Terreni, **Foglio 160, Mappale 44** risulta:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente** ricadente in:

•parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ;

•parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E2 AGRICOLO-PRODUTTIVA;

•parte VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 30, 32, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo 11.2.5 delle N.T.A. del P.A.T., interessata da :



PDF Eraser Free

- CENTRI ABITATI;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;

- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE SU CUI SUSSISTE UNA FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA DI 100 METRI DA PIEDE ARGINE;

- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;

- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA;

- VALORI E TUTELE NATURALI - RETE ECOLOGICA - CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (GREENWAYS).

L'area risulta **compresa** nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 7.2, 8.1, 11.2.1, 17.2.2d, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(vedasi allegato n. 18)

g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari a 1/1 dell'esecutato.

Vi sono comunque delle promiscuità, quali, la presenza del cancello carraio d'ingresso all'unità pignorata e la stradina d'accesso censita con sub. 34 e 40, che sono in comune con terzi.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi



PDF Eraser Free

della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, le opere attualmente presenti nell'immobile e che sono difformi dal progetto, non possono essere regolarizzate e pertanto il futuro acquirente dovrà ripristinare la destinazione degli ambienti come da progetto concessionato.

i)l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche idi P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.



PDF Eraser Free

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
- delle numerose promiscuità di passaggio di terzi,
- del manufatto appartenente a terzi, che è intercluso nell'area verde censita sub 44,
- ed inoltre dell'ampia area verde censita con sub. 44, anche se la stessa, si trova leggermente staccata dalla porzione di bifamiliare.
- Infine si sono considerati anche i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2022 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra, abitazione	Circa 45.32 mq	1.00	Circa 45.32 mq
Piano Terra, Locali accessori	Circa 61.12 mq	0.50	Circa 30.56 mq
Piano Primo, abitazione	Circa 60.12 mq	1.00	Circa 60.12 mq
Terrazza e portico	Circa 31.52 mq	0.33	Circa 10.40 mq
Garage	Circa 53.30 mq	0.50	Circa 26.65 mq
Mq Commerciali totali circa			173.05 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $173.05 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 398.015,00$

Arrotondato a € 398.000,00

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili. Pertanto in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate al punto: A, riguardo alle difformità rispetto alla planimetrie di progetto concessionato e quelle catastali, per le quali si necessita il ripristino dello stato dei luoghi, in base agli elaborati di progetto, oltre alla necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'unità pignorata, il CTU decurta una somma forfettaria pari al 5 %	-€ 19.900,00
---	--------------



PDF Eraser Free

Per le criticità elencate ai punti: C, D, E, riguardo alle promiscuità di passaggio di terzi, della mancanza di una perfetta delimitazione delle proprietà, della presenza di un manufatto di terzi intercluso all'interno dell'area verde pignorata e censita con sub. 44, il CTU decurta una somma forfettaria pari al 10 %	-€ 39.800,00
---	--------------

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene quindi un valore di stima dell'immobile, pari a € 338.300,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 338.300,00	-€ 50.745,00
---	--------------

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

€ 287.500,00

Padova, 18.09.2023

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

