



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 267/24

(prossima udienza 12.02.2025)

***** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***** **

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato il 23.07.2024 rep. n. 4238 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 06.08.2024 ai

nn. 31068/22192.

***** **

INDICE

1. Incarico - Giuramento - Quesito	pag.	3
2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	5
4. Premessa	pag.	6
5. Indagini svolte	pag.	7
6. Dati identificativi del lotto unico	pag.	8
6.1. Diritto Venduto	pag.	8
6.2. Ditta Intestata	pag.	8
6.3. Ubicazione	pag.	8
6.4. Qualità	pag.	9
6.5. Descrizione Catastale	pag.	9
6.6. Confini	pag.	9
6.7. Descrizione del Lotto	pag.	9
6.8. Occupazione	pag.	12
7. Regolarità Edilizia	pag.	12
8. Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	12
9. Destinazione urbanistica dell'area	pag.	13
10. Provenienza	pag.	13
11. Formalità pregiudizievoli	pag.	14

12.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	16
13.	Stima del lotto	pag.	16
14.	Elenco Allegati	pag.	22

***** **

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 10.09.2024, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 10.09.2024, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "io sottoscritto *Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico c/o il Tribunale di Padova, presa visione del titolo esecutivo e del precetto di cui in premessa, su richiesta del procuratore di Prelios Credit Solutions S.p.A.,*

HO PIGNORATO

Gli immobili sopra descritti e più precisamente:

Unità negoziale n.1 - Immobile n. 1



Comune censuario: Cadoneghe (PD)

Catasto: F

Sezione: -

Foglio 1 - Particella 196 - Subalterno 1

Natura: A4

Consistenza: 5 vani

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti n. 7

Proprietà di _____ rispettivamente in capo ai _____



Unità negoziale n.1 - Immobile n. 2

Comune censuario: Cadoneghe (PD)

Catasto: F

Sezione: -

Foglio 1 - Particella 196 - Subalterno 2

Natura: C6

Consistenza: 22 mq

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti n. 7

Proprietà di _____ rispettivamente in capo ai _____



Unità negoziale n.1 - Immobile n. 3

Comune censuario: Cadoneghe (PD)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto: F

Sezione: -

Foglio 1 - Particella 196 - Subalterno 9

Natura: CO

Consistenza: -

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti n. 7

Proprietà di . . . rispettivamente in capo ai

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che l'identificazione catastale degli immobili pignorati censiti

- al **Catasto Terreni**: a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n. PD0266313 del 27.09.2010, è stata soppressa la **particella n. 161 e sostituita dall'attuale n. 1432** (in corrispondenza a quella del Catasto Fabbricati);
- al **Catasto Fabbricati**: a seguito di Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" Pratica n. PD0266314 del 27.09.2010, è stata soppressa la **particella n. 196 e sostituita dall'attuale n. 1432**;
- al **Catasto Fabbricati** i beni risultano intestati per la quota di _____ della proprietà, alla (_____)

Tutti gli altri dati catastali dei beni colpiti, **non** hanno subito variazioni e non

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. **PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese



dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;

4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

***** **

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Cadoneghe, in via Michelangelo Buonarroti n. 7.

Trattasi della **piena proprietà** di un'abitazione ubicata al piano terra, con annesso garage, dotata di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadoneghe per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di



verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori precedenti;

-acquisizione copia dell'atto di provenienza;

-esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

-realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 14 stampe;

-indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

6.1 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2 DITTA INTESTATA



6.3 UBICAZIONE

Comune di Cadoneghe (PD), località Mezzavia, via Michelangelo Buonarroti n. 7.



6.4 QUALITA'

Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, dotato di contiguo garage e scoperto esclusivo.

6.5 DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Cadoneghe, Fg. 1:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1432	1	via Michelangelo Buonarroti n. 7	T	A/2	1	5 vani	86 m ²	€ 361,52
1432	2	via Michelangelo Buonarroti n. 7	T	C/6	U	22 m ²	29 m ²	€ 34,09
1432	9	via Michelangelo Buonarroti n. 7	T					

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 4, e planimetrie catastali: all. nn. 5-6).

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Cadoneghe, Fg. 1, mapp. 1432, ente urbano, di are 04.76 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

6.6 CONFINI (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

- **dell'intero lotto:** Nord: altra ditta; Est: altre unità (mapp. 1432 sub. 12, sub. 13 e sub. 14); Sud: via Michelangelo Buonarroti; Ovest: altra ditta.

6.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra con



esposizione sui lati nord, sud ed ovest, dotato di pertinenziale contiguo garage, nonchè di scoperto esclusivo. Il tutto appartenente al fabbricato abitativo di complessive quattro unità.

L'edificio, posto al margine nord-ovest del territorio comunale, è inserito in un contesto urbano consolidato a destinazione in prevalenza residenziale, ove gli edifici di varia tipologia, risalenti all'incirca al medesimo periodo sono disegnati entro la trama dei percorsi viari.

Il fabbricato contenente il presente lotto, si inserisce nel comparto geografico ricompreso tra la via Michelangelo Buonarroti e la principale SP307, localmente chiamata via Del Santo, che collega con i Comuni del circondario.

L'impianto planimetrico, dalla conformazione geometrica articolata, con andamento prioritario trasversale, risultante dalla giustapposizione di più corpi di fabbrica, si traduce nell'alzato variegato in cui la partizione centrale di minor levatura, separa due ali laterali con copertura a singolo spiovente (foto da nn. 1-2).

L'intervento edilizio, operato nella seconda parte dello scorso secolo, ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, intonaci esterni al civile.

L'abitazione oggetto di stima, ubicata nella parte ovest del fabbricato, è raggiungibile mediante l'antistante scoperto esclusivo recintato, ove, al confine meridionale, sono presenti gli accessi pedonale e carroia dedicati. Lo scoperto, di mq 130,00 circa, è occupato dai camminamenti pavimentati ed altrimenti dalle aiuole piantumate.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

abitazione (altezza interna h. 270): portico d'ingresso di mq 3,70 circa con antistante portico ligneo di mq. 6,20 circa (foto n. 3); ingresso (foto n. 4), salotto (foto n. 5),



cucina (foto n. 6), due camere di cui una con bagno esclusivo (foto da n. 7 a n. 9), ed un bagno (foto n. 10); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 87,10 circa; **garage** (altezza interna hm. 230 circa): dalla conformazione geometrica regolare, posizionato in adiacenza al lato nord dell'abitazione, avente accesso carraio diretto sul lato sud, dotato di portone ligneo, risulta impropriamente composto da un locale cucina e da un bagno-lavanderia con antistante disimpegno (foto da n. 11 a n. 13); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 25,50 circa; sono altresì presenti due tettoie metalliche con copertura lignea poste in continuità sui lati sud ed est del garage, di complessivi mq. 19,00 circa (foto n. 14).

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (ingresso, cucina, bagni e locali accessori), parquet (soggiorno e camere);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera ed avvolgibili plastici, doppi serramenti in alluminio anodizzato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore posto all'interno della tettoia; corpi scaldanti in acciaio; è altresì presente una stufa a pellet collocata all'interno del salotto;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda.



6.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dalle

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che il fabbricato comprendente il presente lotto risulta edificato con Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 93 del 27.12.1958 (cfr. all. n. 9);
- che veniva poi rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità il 10.04.1967 (cfr. all. n. 10);
- che successivamente veniva rilasciato P.D.C. in sanatoria n. 33 del 10.06.2009 (cfr. all. n. 11) relativo alle modifiche prive di titolo legittimante;
- che per la realizzazione della tettoia antistante l'ingresso dell'abitazione in oggetto veniva poi presentata D.I.A. prot. n. 4675 del 25.02.2010 (cfr. all. n. 12);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che
 - Il garage è stato suddiviso in due vani rispettivamente ad uso cucina e bagno;
 - sono state realizzate due tettoie sui lati sud ed est, in contiguità del locale garage;
- che per le anzidette variazioni non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso il competente ufficio in merito alle anomalie evidenziate nel capitolo che precede, si è potuto appurare che, pur non escludendo

possibili nuovi risvolti ascrivibili al palinsesto normativo attualmente in divenire, le stesse non possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate, quindi il locale garage dovrà essere ripristinato secondo lo stato autorizzato mediante l'eliminazione delle pareti divisorie interne e dei sanitari, nonché l'occlusione degli scarichi ivi presenti. Dovranno altresì essere rimosse le tettoie adiacenti all'anzidetto locale.

Per tali incombenze si quantifica un costo forfettario complessivo di € 5.000,00 circa.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Cadoneghe è dotato di Piano degli Interventi (P.I.); secondo tale strumento urbanistico l'area ricade in:

- Z.T.O. "B3" - zona residenziale semi-intensiva.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 26 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente (cfr. stralcio tavola P.I. e stralcio N.T.O.: all. n. 13).

10. PROVENIENZA

Al ventennio erano proprietarie dei beni costituenti il presente lotto, per la quota si _____ ciascuna, le sig.re

avendoli acquisiti in morte del sig. _____

giusta successione

registrata il (_____) trascritta presso la Conservatoria RR.II. il giorno

_____, devoluta per legge, per la quale risulta accettazione

facita di eredità da parte degli eredi, con atto del _____ a rogito notaio _____



In seguito le signore
 cedevano i beni ai sig.ri _____
 _____ per la quota di _____ ciascuno, , con Atto di Compravendita
 n. 24445 di rep. del 02.02.2007 a rogito notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe,
 trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 13.02.2007 ai nn.
 7928/4411 (cfr. all. n. 14).

Si sottolinea che il sig. _____
 giusta successione registrata il _____, trascritta il _____ ai
 _____ . A seguito di procedimento per la nomina del curatore dell'eredità
 giacente proposto da _____, presso il Tribunale di Padova, Ufficio
 Giudice delle Successioni, rubricato al _____ è stato nominato quale
 curatore dell'eredità giacente il _____ ..

11. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità
 pregiudizievole gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al
 18.12.2024: all. da n. 15 a n. 18):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 31068 R.G. e 22192 R.P. del 06.08.2024

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.07.2024 rep. n. 4238 Atti



Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe, Fg. 1:

mapp. 196, sub. 2, Natura C/6;

mapp. 196, sub. 9, Natura CO;

mapp. 196, sub. 1, Natura A/4;

diritto: piena proprietà.



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7930 R.G. e 1799 R.P. del 13.02.2007

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 02.02.2007

n. 24446/3969 di rep. a rogito notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, per la

somma di €

somma iscritta: complessivamente €

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe, Fg. 1:

mapp. 196, sub. 2, Natura C/6;

mapp. 196, sub. 9, Natura CO;

mapp. 196, sub. 1, Natura A/4;

diritto: piena proprietà.





12. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

In considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

13. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.



In tal senso saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verranno poi detratti gli oneri di natura condominiale in essere, nonchè applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.



Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 1, nel periodo fra il 01.01.2023 ed il 19.12.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 19). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.



Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

1. compravendita del 15.06.2023, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 44374 (cfr. all. n. 20) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 19;
2. compravendita del 17.07.2024, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 46137 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 19;
3. compravendita del 26.09.2024, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 46366 (cfr. all. n. 22) gli immobili oggetto di compravendita



appartengono al fabbricato evidenziato in rosso nell'all. n. 19;

4. compravendita del 09.10.2024, notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe, repertorio 46418 (cfr. all. n. 23) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 19.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i

seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILI	2	3	4	5
notaio	F. Sasso del Verme	F. Sasso del Verme	F. Sasso del Verme	F. Sasso del Verme
repertorio	44374	46137	46366	46418
data atto	15.06.2023	17.07.2024	26.09.2024	09.10.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Mameli, 33	Strada del Santo, 101	via Caporese, 2	Strada del Santo, 47
Foglio catastale	1	1	1	1
mappali	728	141	1221	188
subalterni	32-43	1-2-3	44-67	
cat. catastale	A/2+C/6	A/3+C/6	A/4	A/3
tipologia	appartamento p. primo + garage p.sottostr.	abitazione p.t. e p. primo + garage p. terra+ cortile	abitazione p. terra e primo + scoperto	abitazione p. terra + scoperto
prezzo vendita	€ 60.000,00	€ 150.000,00	€ 130.000,00	€ 92.000,00
periodo di costruzione	CE 1994+ CE 1995 +Dom. Abitabilità 1996	Ante '67+ ce sanatoria '87+Dom. Abitabilità 1989	Ante '67	Ante '67+ CE e AE sanatoria '2012
vetustà dalla costruzione (anni)	30	>55	>55	>55
classe energetica	E	G	G	G

superficie omogeneizzata (mq)	65	181	136	93
incidenza €/mq	€ 923,07	€ 828,72	€ 955,88	€ 989,24

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- ad eccezione della prima, più recente, tutte le unità comparate sono state realizzate nel medesimo periodo di costruzione e sono innalzate nello stesso comparto geografico;
- il valore medio unitario dei beni residenziali (€/mq omog.to) è pari ad € 924,22/mq circa;
- i valori unitari riscontrati nel periodo comparato sono pressochè costanti, quindi il mercato immobiliare per l'ambito geografico di riferimento rivela un certo dinamismo;
- il valore unitario minimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 828,72/mq, è riferito all'unità residenziale di maggiori dimensioni, quindi meno appetibile commercialmente;
- il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) è pari ad € 989,24/mq e si riferisce ad un'unità risalente allo stesso periodo di quella oggetto di analisi di cui risulta a breve distanza;

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	$87,10 \times 1,00 =$	mq	87,10
- portico d'ingresso:	mq	$3,70 \times 0,35 =$	mq	1,29
- garage p. terra:	mq	$25,50 \times 0,50 =$	mq	12,75
- scoperto esclusivo:	mq	$130,00 \times 0,10 =$	mq	13,00
	sommano		mq	114,14

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni ai fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto è ubicato in un contesto geografico urbanisticamente consolidato e ben servito (maggiore appetibilità);
- che il lotto presenta finiture ed gli impianti datati, oltre a non essere regolare sotto il profilo urbanistico (minore appetibilità).

VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

VALORE DELL'INTERO: € 100.000,00.

(diconsi Euro centomilavirgolazero).

Detraendo i costi relativi alla regolarità amministrativa di € 5.000,00, si ottengono € 95.000,00.

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).



STIMA DEL LOTTO: € 95.000, 00- 15% = € 80,750,00.

Arrotondabili ad € 80.000,00

(diconsi Euro ottantamilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

***** **

Due Carrare, li 08.01.2025





14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco dei sub.;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Estratto di mappa;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 93 del 27.12.1958;
- Allegato n. 10 Certificato di Abitabilità il 10.04.1967;
- Allegato n. 11 P.D.C. in sanatoria n. 33 del 10.06.2009;
- Allegato n. 12 D.I.A. prot. n. 4675 del 25.02.2010;
- Allegato n. 13 Stralcio tavola P.I. e stralcio N.T.O.;
- Allegato n.14 Provenienza: Atto di Compravendita
- Allegato n.15 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.16 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.17 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.18 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.19 Estratto di mappa con comparabili evidenziati;
- Allegato n.20 Comparabili: atto rep. n. 44374 del 15.06.2023 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.21 Comparabili: atto rep. n. 46137 del 17.07.2024 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.22 Comparabili: atto rep. n. 46366 del 26.09.2024 notaio Sasso del Verme;
- Allegato n.23 Comparabili: atto rep. n. 46418 del 09.10.2024 notaio Sasso del Verme.

***** **

