

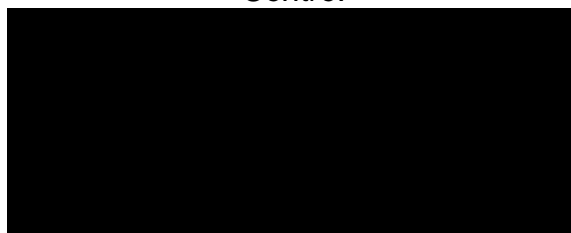
**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

G.E. : dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI  
Esecuzione Immobiliare: n. 70/2022

*Promossa da (creditore):*

**BCC NPLS 2020 SRL**

*Contro:*



**C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE - via Salviati n° 7 - 35133 Padova**  
Recapiti telefonici: tel. 049 703794 - mobile 393 9173027  
recapito mail: [vettorepierpaolo@libero.it](mailto:vettorepierpaolo@libero.it) – [pierpaolo.vettore@qeopec.it](mailto:pierpaolo.vettore@qeopec.it)

## PDF Eraser Free RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui all'intestazione, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 06.05.2022 nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (*doc. 1*)

### BREVI PREMESSE

Esaminata la documentazione depositata in atti, compiute le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Padova e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della medesima provincia, il C.T.U., in data 24.06.2022, unitamente al Custode nominato (dott.ssa Incerti Monica) eseguiva ispezione presso gli immobili oggetto di pignoramento, correnti nei Comuni di Padova (via Confalonieri n. 15/B), di Ponte San Nicolò (viale del Lavoro n. 14H), di Pontelongo (via Villa del Bosco n. 497) e di Arzergrande (via Vigna n. 105).

In tale circostanza, lo scrivente fotografava gli immobili, verificava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi le planimetrie catastali, accertava la consistenza degli immobili e ne verificava lo stato di manutenzione.

### RELAZIONE

Come su indicato, gli immobili oggetto di pignoramento consistono in quattro differenti lodi immobiliari, ubicati a Padova e nella Provincia della medesima Città;



data tale circostanza i differenti cespiti verranno identificati, descritti e valutati come

PDF Eraser Free  
quattro differenti lotti, così individuati:

**LOTTO 1** - immobili ubicati nel Comune di Padova in via Confalonieri n. 15/B

**LOTTO 2** - immobili ubicati nel Comune di Ponte S. Nicolò in viale del Lavoro n. 14H

**LOTTO 3** - immobili ubicati nel Comune di Pontelongo in via Villa del Bosco n. 495

**LOTTO 4** - immobili ubicati nel Comune di Arzergrande in via Vigna n. 105

## **LOTTO 1**

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Ubicati nel Comune di Padova, in *via Confalonieri n. 15/B*, gli immobili pignorati costituenti il lotto 1, sono posti nel Capoluogo di Provincia in zona ottimamente servita, ben collegata alle principali arterie stradali statali, regionali e provinciali, e comoda al centro storico cittadino.



L'ambito urbanistico di appartenenza è di vocazione prevalentemente residenziale-commerciale, ad alta densità edificatoria.

### **OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in una piccola unità abitativa di circa 40 mq., ubicata al piano terzo (senza ascensore) di un condominio di tipologia economica edificato a metà degli anni '70 del secolo scorso; fa parte del cespite di cui al lotto1 anche un garage di circa 12 mq. ubicato al piano terra.

## Parti Condominiali

Procedendo da via Confalonieri, è possibile accedere al fabbricato condominiale o tramite il passaggio pedonale che conduce, attraversando un breve percorso pedonale, all'androne d'ingresso del condominio o tramite il passaggio carrabile che conduce ai box auto distribuiti al piano terra.



*Ripresa prospetto sud est*



*Ripresa prospetto nord est*

Come si evince dalle immagini su e sotto riportate le finiture del fabbricato condominiale sono di tipologia popolare caratterizzate da elementi costruttivi di modesta qualità commerciale.



*Ripresa prospetto sud ovest*



*Ripresa prospetto sud ovest*

Il vano scale condominiale è discretamente conservato pur mantenendo le caratteristiche tipiche dei condomini di tipologia economica.



In generale le parti comuni dell'edificio condominiale sono in mediocri condizioni di manutenzione.

## PDF Eraser Free

### Appartamento

L'immobile in oggetto è posto al piano terzo, e consiste in piccolo appartamento di circa 40 mq., con altezza utile di oltre 2,70 m., composto da due vani principali (cucina pranzo e camera) e da tre accessori diretti (ingresso, bagno e ripostiglio) oltre ad un apio poggiolo che affaccia al lato est sullo scoperto condominiale.



Dall'ingresso si dipartono tutti i vani, quindi un ripostiglio e la cucina e pranzo, di forma regolare e dalle modeste dimensioni;



*ingresso*



*cucina*



*pranzo*

Dal vano ingresso si può accedere altresì al bagno e alla camera finestrati e al poggiolo comune con il vano pranzo.



*camera*



*bagno*



*poggiolo*

I pavimenti di tutta l'unità immobiliare sono in gres porcellanato così come i rivestimenti delle

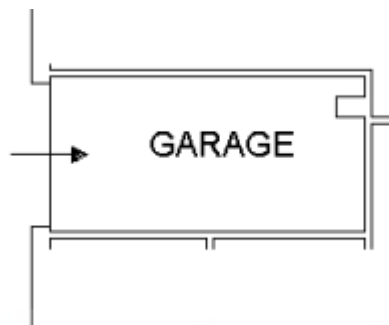
pareti di cucina e bagno; le finestre sono in legno e risalenti all'epoca di edificazione (circa 50 anni) mentre i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è in mediocri condizioni di manutenzione, priva di adduzione del gas; la cucina è alimentata da un bombolone a GPL posto sul poggiolo, e l'acqua sanitaria è scaldata con boiler elettrico; impianto elettrico funzionante ma necessita di revisione.

Gli impianti non sono a norma.

### Garage

Come su descritto, procedendo dal comodo passaggio carrabile e praticando lo scoperto condominiale caratterizzato da ampi spazi di manovra, è possibile accedere al box auto ubicato al piano terra lano ovest del condominio.



L'immobile che sviluppa una superficie di circa 12 mq. e caratterizzato da portone d'accesso basculante e pavimento in cemento.



Mediocri anche le condizioni di manutenzione del garage.

## PROVENIENZA DEI BENI (all. **doc. 2**):

Il compendio immobiliare su descritto, intestato a ditta [REDACTED] - diritto di proprietà 1/1 - è pervenuto alla ditta intestataria in forza della compravendita del 11/10/2013 a rogito del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) di cui ai n.ri 111.621 di rep. e 31.829 di racc., atto trascritto a Padova in data 06/11/2013 al numero ri 33776 di RG e 23155 di RP.

### **a.** IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (all. **doc. 3, 4**):

Provincia di Padova: Comune di Padova (cod. G224):

Catasto Terreni: Foglio 72 - Particella 236 - qualità Ente Urbano (sedime fabbricato condominiale)

#### Catasto Fabbricati

Foglio 72 - Particella 236 :

- sub. 23 - cat. A/3 - clas. 5 - cons. 3 vani - sup. 41 mq. - R. €. 449,32 - via F. Confalonieri, n. 15B - p. 3

- sub. 41 - cat. C/6 - clas. 4 - cons. 11 mq. - sup. 12 mq. - R. €. 31,25 - via F. Confalonieri, n. 15B - p. 3

#### beni intestati a:

[REDACTED] - Sede in PADOVA (PD) - Proprietà per 1/1

**Confini:** L'abitazione al piano terzo, con affaccio al lato est del fabbricato condominiale, confina a nord e sud con altre unità residenziali intestate ad altre ditte e ad est con il pianerottolo condominiale, mentre il garage, ubicato al piano terra, confina a nord e sud ed est con altri box auto intestati ad altre ditte, ad ovest con lo scoperto comune.

**b.** I beni pignorati, sono **conformi** agli identificativi e alle planimetrie catastali.

**c.** Gli immobili sono occupati con titolo, da tale [REDACTED] e dalla di lui famiglia, in forza al contratto di locazione datato il 01.06.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 13.07.2018 –codice identificativo contratto T5218T000581000OF (vedi all. **doc. 05**).

Con tale contratto, di durata di tre anni (dal 01.06.2018 al 31.05.2021) rinnovabile di altri due (dal 31.05.2021 al 30.30.05.2023) la ditta esecutata concedeva in locazione al sig

gli immobili oggetto di pignoramento (lotto 1), stabilendo un canone annuo di 3.000 €. da corrispondere in rate mensili di 250 €.; ciò detto, sulla base dell'indagine di mercato condotta e dopo aver consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), emerge che il valore di locazione unitario per beni simili, varia, per le abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione normale, da un minimo di 4,6 €/mq ad un massimo di €/mq 6,5 e per i box auto da un minimo di 5,4 €/mq. ad un massimo di 6,6 €/mq (**doc. 06**). Considerata la tipologia ed il mediocre stato di manutenzione degli immobili oggetto di locazione e accertato che l'appartamento sviluppa una superficie commerciale di 40 mq. ed il garage una superficie di 12 mq., si ritiene congruo un valore unitario di locazione di 4,6 €/mq. per l'appartamento, e di 5,4 €/mq. per il box auto, da cui si desume un giusto canone di locazione mensile di 248,80 €. (mq. 40 x 4,6 €/mq.= 184 €/mese + mq. 12 x 5,4 = 64,80 €/mese) pari ad un canone annuo di 2.985,60 €..

In merito alla congruità del canone convenuto, in capo all'opponibilità (art. 2923 c.c.), considerato che il contratto di locazione ha data anteriore al pignoramento (decorrenza 01.05.2017), per essere ritenuto opponibile all'aggiudicatario, non deve essere inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, ma giacché il canone convenuto (€. 3.000 annui) è già superiore al giusto canone (€. 2.985,60), quanto stipulato nel contratto di locazione è da ritenere **congruo** in capo all'opponibilità.

d. Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, al di fuori di quelli relativi alla presente procedura giudiziale.

e. **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (vedi pag. 42)

f. Il bene è legittimato dalle seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione edilizia n. 267 – prot. 16636 rilasciata dal Comune di Padova in data 18.04.1972 e successiva variante n. 362 – prot. 21048 del 27.06.1972
2. Per alcuni parti condominiali abusive, fu presentata in data 30.09.1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 0341692606 – prot. 63311 accettata per intervenuto silenzio assenso da parte del Comune.

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

h. Non si sono riscontrate opere abusive da sanare;

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento all'area urbana comune su cui sorgono i fabbricati su descritti, in quanto trattasi di aree comuni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati costruiti.

## **DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO 1**

### ***Criterio di stima***

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente il cui prezzo è noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

### **Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento**

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (pianche catastali e progettuali), opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha desunto quale consistenza commerciale dell'intero compendio la superficie di 47 mq; Gli immobili risultano in normale mediocre stato di manutenzione.

### **Scelta dei comparativi (all. doc. 07)**

In considerazione al segmento di mercato, alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili residenziali recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto, è da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 121,50 mq. complessivi, ubicato in via Chopin (a circa 1400 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 81.600 €. (fonte – atto di compravendita)
- Immobile di 121 mq. complessivi, ubicato in via Villasanta (a circa 1000 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 110.400 €. (fonte – atto di compravendita)
- Immobile di 108 mq. complessivi, ubicato in via Lanza (a circa 900 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 135.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)



## Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Chopin	via Villasanta 28	via Lanza	via Confalonieri	Via
Distanza dal soggetto di stima	1400	1000	900	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	85.000,00	115.000,00	135.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	22	19	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	4,00%	4,00%	7,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>81.600,00</b>	<b>110.400,00</b>	<b>125.550,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>110,00</b>	<b>113,00</b>	<b>100,00</b>	<b>40,00</b>	mq.
Superficie balconi	<b>8,00</b>	<b>4,00</b>		<b>4,00</b>	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	<b>19,00</b>	<b>14,00</b>	<b>16,00</b>	<b>12,00</b>	mq.
Posto auto	<b>1</b>		<b>2</b>		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	n.
Servizi igienici	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=esistente; 2=tracurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>0,00%</b>
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	<b>0,25</b>
terrazze	<b>0,40</b>
logge	
cantina	<b>0,65</b>
soffitta	<b>0,60</b>
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	<b>0,50</b>
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	<b>2.500,00</b>
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>0,01%</b>
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) <b>10.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni) <b>40</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni) <b>40</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) <b>20.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>3,00%</b>
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>3,00%</b>

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è

calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	121,50	Prezzo marginale	€ 671,60	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	121,00	Prezzo marginale	€ 912,40	<b>Prezzo marginale assunto € 671,60</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	108,00	Prezzo marginale	€ 1.162,50	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	47,00			

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, riferito alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi in base a questo parametro (superficie lorda complessiva) si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, ripostigli, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto. In sintesi:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	671,60	671,60	671,60
Superficie balconi	167,90	167,90	167,90
Superficie terrazze	268,64	268,64	268,64
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	436,54	436,54	436,54
Superficie soffitta	402,96	402,96	402,96
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	335,80	335,80	335,80
Posto auto	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	8,16	11,04	12,56
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	2.448,00	3.312,00	3.766,50
Qualità	2.448,00	3.312,00	3.766,50

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables); in sintesi:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	81.600,00	110.400,00	125.550,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	-47.012,35	-49.027,16	-40.296,30
Superficie balconi	-671,60	0,00	671,60
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	-2.350,62	-671,60	-1.343,21
Posto auto	-2.500,00	0,00	-5.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	16,32	0,00	25,11
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
Zona	-2.448,00	3.312,00	-7.533,00
Qualità	-4.896,00	-3.312,00	-11.299,50
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>41.737,75</b>	<b>40.701,23</b>	<b>40.774,71</b>

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

<b>Prezzo corretto medio = Valore Stimato</b>	<b>€ 41.071,00</b>
---	--------------------

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero

coincidere, tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima degli importi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali;

<p><b>errore medio % sui prezzi corretti</b>  <b>divergenza % media assoluta</b>  <math>((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100</math></p>	<p><b>2,55 %</b></p>	<p><b>errore &lt; 5%</b>  <b>accettabile</b></p>
---	----------------------	--

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera accettabile se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard stabilita al 5%.

### CONSIDERAZIONI

Il valore determinato e su riportato, se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. doc. 07), è più basso, e ciò trova una logica giustificazione nel fatto che i valori indicati dall'OMI fanno riferimento a immobili finiti, e in normali condizioni di manutenzione, mentre gli immobili oggetto di stima necessitano di manutenzione e revisione degli impianti. Tali condizioni, determinano un ragionevole decremento del valore e dell'interesse commerciale, giustificando la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

### CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che sussistono le condizioni di libera commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento di cui al **lotto 1** e che il valore commerciale del cespite, fatte le dovute approssimazioni, è di

**€uro 41.000** (quarantunomila euro).

-----  
**SEGUE LOTTO 2**

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Ubicati in Provincia di Padova, nel Comune di Ponte San Nicolò, in *viale del Lavoro n. 14/H*, gli immobili pignorati costituenti il lotto 2, sono posti nella zona industriale della cittadina di appartenenza a circa 1,5 Km. dal centro del paese; la zona è ottimamente servita, ben collegata alle principali arterie stradali statali, regionali e provinciali.



L'ambito edificatorio di appartenenza deriva da una lottizzazione recente, di vocazione prevalentemente industriale-artigianale, caratterizzato di standard urbanistici moderni e ben congegnati; ottima la viabilità interna della lottizzazione, ottima la presenza di parcheggi pubblici e privati, buono il rapporto tra aree verdi e aree edificate, ottimo il livello architettonico dei fabbricati inseriti nella lottizzazione.

**OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale ubicato al piano terra, di circa 150 mq. e il relativo posto auto coperto al piano interrato; detti beni fanno parte di un fabbricato condominiale (costituito sostanzialmente da locali adibiti a

negozi ed uffici), ben finito e ultimato nell'anno 2015 cioè meno di dieci anni fa.

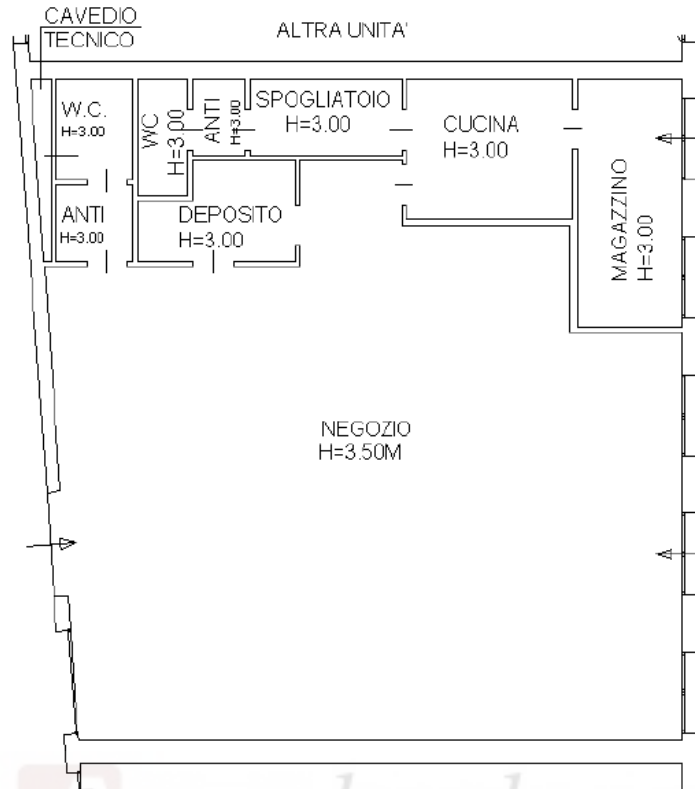


L'accesso all'unità commerciale avviene o dall'androne interno del condominio con accesso da *viale del Lavoro* o dal marciapiedi pubblico prospiciente la pubblica via denominata *viale Finlandia* (accessi indicati con la freccia di colore rosso); anche l'accesso al posto auto interrato avviene da *viale Finlandia*.

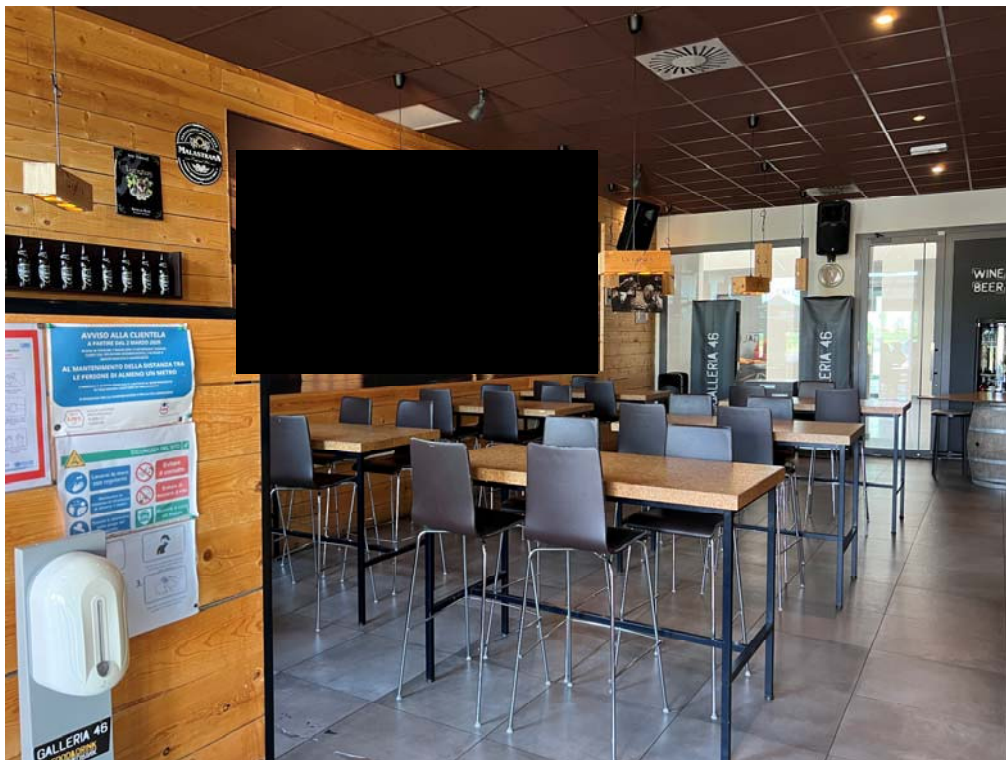


Internamente l'immobile si suddivide in due zone principali, l'una destinata a negozio (bar e

ristorazione) l'altra destinata a servizi igienici (per il pubblico e per i lavoratori) e a vani utilizzati per le lavorazioni (cucina, spogliatoio, magazzino-deposito).



Come si evince dalle immagini che di seguito si riportano, il locale è in ottime condizioni, dotato di finiture di prima scelta commerciale e impianti tecnologici nuovi ed efficienti.



I pavimenti sono in gres porcellanato e caratterizzati da piastrelle di color grigio sfumato di dimensioni 50x50; controsoffittature, rivestimenti alle pareti e arredi del locale conferiscono al

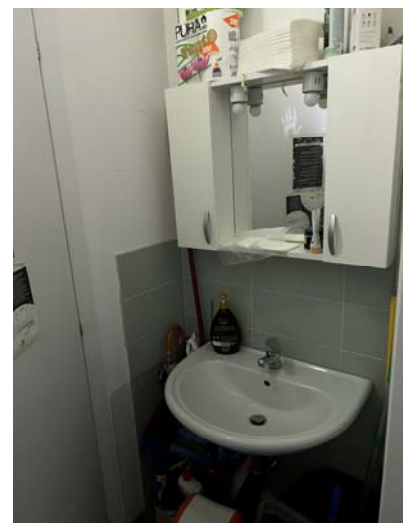
PDF Eraser Free  
locale un aspetto glamour ed esclusivo.



I servizi Igienici sono ben finiti perfettamente funzionanti e perfettamente adeguati alla Legge 13/89 riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche.



Anche le zone destinate alle lavorazioni e all'utilizzo dei lavoratori risultano ben finite e ottimamente congeniate.



Gli impianti sono a norma, perfettamente funzionanti e ottemperanti la normativa vigente in materia.





## PROVENIENZA DEI BENI (all. doc. 2a):

Il compendio immobiliare su descritto, intestato a ditta [REDACTED] - CF [REDACTED] – con Sede in PADOVA (PD) - diritto di proprietà 1/1 - è pervenuto alla ditta intestataria in forza della compravendita del 27/11/2015 a rogito del Notaio Roberto Franco di Loreggia (PD) di cui ai n.ri 104.330 di rep. e 27.855 di racc., atto trascritto a Padova in data 04/12/2015 al numero ri 37940 di RG e 25101 di RP.

### a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (all. doc. 3a, 4a, 5a):

Provincia di Padova: Comune di Ponte San Nicolò (cod. G855):

Catasto Terreni: Foglio 7 - Particella 954 - qualità Ente Urbano (sedime fabbricato condominiale)

#### Catasto Fabbricati

Foglio 7 - Particella 954 :

- **sub. 24** - cat. C/1 - clas. 4 – cons. 141 mq. - sup. totale 150 mq. - R. €. 3.043,89 - viale del Lavoro - p. T  
intestati a: [REDACTED] - Sede in PADOVA (PD) - Proprietà per 1/1

- **sub. 40** - cat. D/8 - R. €. 3.860,00 - - viale del Lavoro - p. S1  
Intestati a:

- 1 [REDACTED] - Sede in Padova (Pd) - proprietà per 1979/52104
- 2 [REDACTED] - Sede in Milano (Mi) - proprietà per 9521/52104
- 3 [REDACTED] Sede Camposampiero - prop. 10151/13026

**Confini:** Il negozio al piano terra confina a nord e sud con altre unità immobiliari facenti del condominio di appartenenza e rispettivamente identificate con il numero di sub. catastale 94 e 95, a ovest con spazi interni comuni del condominio (sub. 79) e ad est con la pubblica via denominata via Finlandia. il posto auto, ubicato al piano interrato, fa parte di una comproprietà (sub. 40) che comprende gran parte del piano sottostrada.

**b.** I beni pignorati, sono **conformi** agli identificativi e alle planimetrie catastali.

**c.** Gli immobili sono occupati con titolo, da ditta [REDACTED] con sede in Brugine – PD, in forza al contratto di locazione datato il 01.09.2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova in data 26.06.2018 – codice identificativo contratto T5T18T005964000MD (*vedi all. doc. 6a*).

Con tale contratto, di durata di sei anni (scadenza 31.08.2023) la ditta esecutata concedeva in locazione alla ditta [REDACTED] gli immobili oggetto di pignoramento (lotto 2), stabilendo un canone annuo di 21.000 €. da corrispondere in rate mensili anticipate di 1.750 €.; ciò detto, sulla base dell'indagine di mercato condotta e dopo aver consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), emerge che il valore di locazione per beni simili, varia, per immobili di uguale destinazione in stato di manutenzione normale, da un minimo di 7,1 €/mq ad un massimo di €/mq 8,5 (doc. 6a).

Considerata la zona di appartenenza, il posto auto abbinato, la tipologia e l'ottimo stato di manutenzione degli immobili oggetto di locazione, e accertato che il cespite sviluppa una superficie commerciale di 150 mq., si ritiene congruo un valore unitario di locazione di 10 €/mq., da cui si desume un giusto canone di locazione mensile di 1.500,00 €. (mq. 150 x 10 €/mq.) pari ad un canone annuo di 18.000,00 €.

In merito alla congruità del canone convenuto, in capo all'opponibilità (art. 2923 c.c.),

considerato che il contratto di locazione ha data anteriore al pignoramento (decorrenza 01.09.2017), per essere ritenuto opponibile all'aggiudicatario, non deve essere inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, ma giacché il canone convenuto (€. 21.000 annui) è già superiore al giusto canone (€. 18.000 annui), quanto stipulato nel contratto di locazione è da ritenere **congruo** in capo all'opponibilità.

**d.** Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, al di fuori di quelli relativi alla presente procedura giudiziale.

**e.** **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (vedi pag. 42)

**f.** Il bene è legittimato dalle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Ponte S. Nicolò:

- permesso di costruire rilasciato in data 20 marzo 2012 n. 15 reg./2012;
- permesso di costruire in data 19 agosto 2013 n. 31 Reg./2013;
- permesso di costruire in data 29 settembre 2014 reg. Suap n. 37/2014 n. 46 Reg./2014.
- S.C.I.A. per variante in corso d'opera al medesimo Comune in data 31 luglio 2015

**g.** Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

**h.** Non si sono riscontrate opere abusive da sanare;

**i.** Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento all'area urbana comune su cui sorgono i fabbricati su descritti, in quanto trattasi di aree comuni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati costruiti.

## DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO 2

### **criterio di stima**

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente il cui prezzo è noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

### **Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento**

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (pianche catastali e progettuali), opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha desunto quale consistenza commerciale dell'intero compendio la superficie di 150 mq; Gli immobili risultano in ottimo stato di manutenzione.

### **Scelta dei comparativi (all. doc. 8a)**

In considerazione al segmento di mercato, alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili residenziali recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto, è da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 102 mq. complessivi, ubicato in viale del Lavoro (stesso fabbricato del sub jet), offerto nel mercato a 144.200 €. (fonte – offerta pubblicitaria)
- Immobile di 200 mq. complessivi, ubicato in zona Roncaglia (a circa 1000 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 250.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria)
- Immobile di 108 mq. complessivi, ubicato in via Monte Sabotino (a circa 1.100 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 350.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)

## Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	viale del Lavoro	Roncaglia	via Monte Sabotino	via Finlandia	Via
Distanza dal soggetto di stima	10	1000	1100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	----
Prezzo rilevato	144.200,00	250.000,00	350.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	19	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>136.990,00</b>	<b>237.500,00</b>	<b>332.500,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>102,00</b>	<b>200,00</b>	<b>230,00</b>	<b>150,00</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa			<b>202,00</b>		mq.
Posto auto	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>2</b>	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=cadente; 2=trascurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>0,82%</b>	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi	<b>0,25</b>	
terrazze	<b>0,40</b>	
logge		
cantina	<b>0,65</b>	
soffitta	<b>0,60</b>	
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	<b>0,50</b>	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	<b>2.500,00</b>	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>0,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>10.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>10</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>40</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>20.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>3,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>5,00%</b>	

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è

calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	102,00	Prezzo marginale	€ 1.343,04	<b>Prezzo marginale assunto € 1.004,53</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	200,00	Prezzo marginale	€ 1.187,50	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	331,00	Prezzo marginale	€ 1.004,53	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	150,00			

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, riferito alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi in base a questo parametro (superficie lorda complessiva) si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, ripostigli, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto. In sintesi:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-93,61	-162,29	-227,21
Superficie principale	1.004,53	1.004,53	1.004,53
Superficie balconi	251,13	251,13	251,13
Superficie terrazze	401,81	401,81	401,81
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	652,95	652,95	652,95
Superficie soffitta	602,72	602,72	602,72
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	502,27	502,27	502,27
Posto auto	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Servizi igienici	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	4.109,70	7.125,00	9.975,00
Qualità	6.849,50	11.875,00	16.625,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con i comparables); in sintesi:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	136.990,00	237.500,00	332.500,00
Data	93,61	3.083,54	454,42
Superficie principale	48.217,52	-50.226,59	-80.362,54
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	-101.457,70
Posto auto	2.500,00	2.500,00	5.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	20.000,00
Zona	0,00	7.125,00	-9.975,00
Qualità	6.849,50	0,00	33.250,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>194.650,63</b>	<b>199.981,96</b>	<b>199.409,17</b>

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

<b>Prezzo corretto medio = Valore Stimato</b>	<b>€ 198.000,00</b>
---	---------------------

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero

coincidere, tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima degli importi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali;

<b>errore medio % sui prezzi corretti</b> <b>divergenza % media assoluta</b> $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	<b>2,74 %</b>	<b>errore &lt; 5%</b> <b>accettabile</b>
---	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera accettabile se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard stabilita al 5%.

### CONSIDERAZIONI

Il valore determinato e su riportato, se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. doc. 07), è leggermente più basso, e ciò trova una logica giustificazione nel fatto che i valori indicati dall'OMI fanno riferimento a immobili ubicati in zona centrale (Capoluogo) rispetto alla cittadina di appartenenza, mentre gli immobili oggetto di stima risultano posizionati in zona periferica rispetto al centro della cittadina di appartenenza. Tali condizioni, determinano un ragionevole decremento del valore correlato all'interesse commerciale, giustificando la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

### CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che sussistono le condizioni di libera commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento di cui al **lotto 2** e che il valore commerciale del cespite, fatte le dovute approssimazioni, è di

**€uro 198.000** (cento novantotto mila euro).

-----  
**SEGUE LOTTO 3**

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Ubicati nel Comune di Pontelongo, in *via Villa del Bosco n. 495*, gli immobili pignorati costituenti il lotto 3, sono posti in prossimità del centro della cittadina di appartenenza, in zona ottimamente servita, ben collegata alle principali arterie stradali statali, regionali e provinciali, e comoda al centro storico cittadino.



L'ambito urbanistico di appartenenza è costituito da fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale-commerciale.

**OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In particolare, gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato di tipologia residenziale di due piani fuori terra costituito da tre abitazioni (con relativi garage) ed un negozio, edificato antecedentemente all'anno '67 del secolo scorso e completamente ristrutturato nel 1997.

Il compendio pignorato consiste in un appartamento al piano primo che sviluppa una superficie di 89 mq. ragguagliati, accessibile dal vano scale condominiale e dal garage abbinato, posto al piano terra, che sviluppa una superficie di 16 mq. e al quale si accede praticando l'ampia area scoperta comune.

## Parti Condominiali

Procedendo da via Villa del Bosco, è possibile accedere al fabbricato condominiale o tramite il passaggio pedonale che conduce, attraverso un breve percorso all'androne d'ingresso o tramite il passaggio carrabile che conduce ai box auto ubicati al piano terra.



*Ripresa prospetto prospiciente la pubblica via*

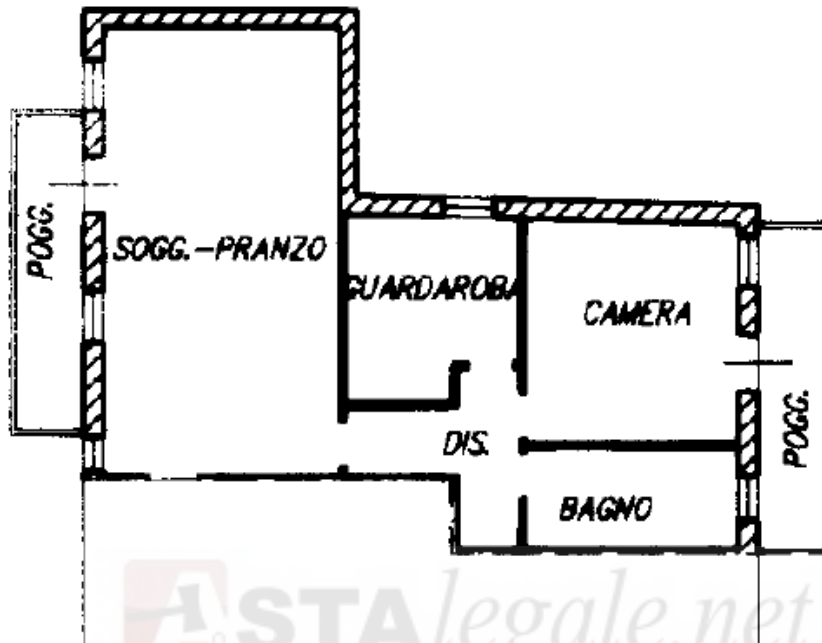
Come si evince dalle immagini su e sotto riportate, il condominio è ben inserito nell'ambito urbanistico di appartenenza, ben finito e caratterizzato da elementi costruttivi di buona qualità.



Il vano scale condominiale è ottimamente conservato e dotato di ottime finiture che conferiscono all'ambiente un aspetto signorile ed ordinato, così come il resto delle parti comuni dell'edificio condominiale.

## PIERPAOLO Free Appartamento

L'immobile in oggetto è posto al piano primo, e consiste in appartamento di medie dimensioni che sviluppa una superficie ragguagliata di 89 mq. e di altezza utile dei vani di 2,70 m.; l'appartamento è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura dotato di terrazzino prospiciente la pubblica via, e da un disbrigo notte che consente di accedere ad un vano guardaroba, al bagno ed alla camera matrimoniale dotata anch'essa di terrazzino.



Come si evince dall'immagine su riportata, all'unità abitativa si accede praticando l'ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate a civile, e dotato di ampie finestrate che conferiscono una ottima areazione e illuminazione naturale.



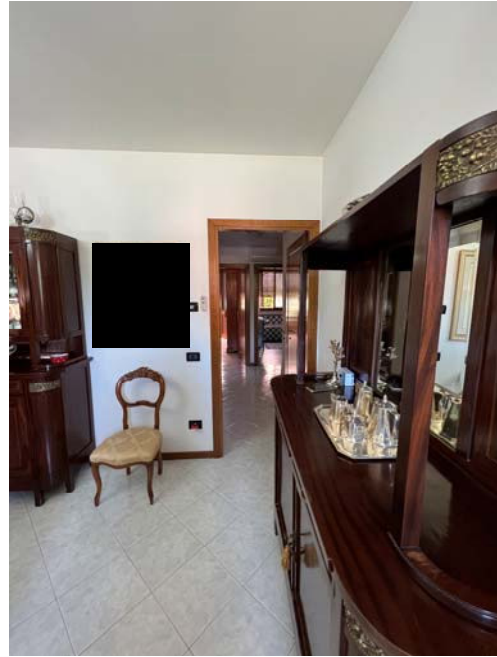
La parete su cui è posto l'angolo cottura è rivestita da mattonelle in gres porcellanato di



## PDF Eraser Free

ottima scelta commerciale.

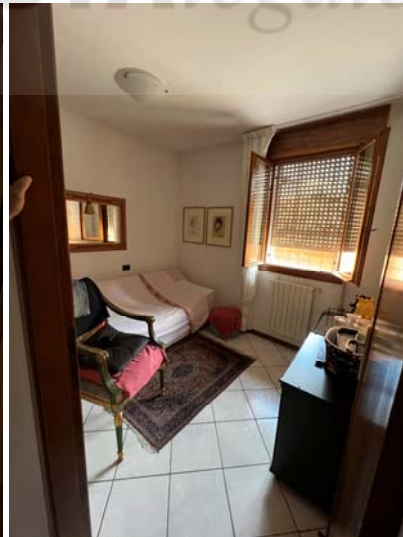
Dal soggiorno è possibile accedere al terrazzino fronte strada dotato di tenda estensibile parasole, o al disbrigo notte che consente l'accesso ai vani bagno, guardaroba e camera.



Dal vano disbrigo, come anzidetto si può accedere al bagno e al guardaroba o alla camera matrimoniale, vani finestrati, ben areati e illuminati naturalmente.



*bagno*



*camera*



*poggiolo*

I pavimenti di tutta l'unità immobiliare sono in gres porcellanato così come i rivestimenti delle pareti di cucina e bagno; le finestre sono in legno, dotate di vetrocamera mentre i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc pesante.

L'unità immobiliare presenta ottime condizioni di manutenzione, ha impianti autonomi; impianto di riscaldamento a radiatori e produzione di acqua sanitaria sono generati da caldaia a gas posta nell'angolo cottura.

Gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti ed ottemperanti la normativa vigente in materia.

## PDF Eraser Free

### Garage

Come su descritto, procedendo dal comodo passaggio carrabile che si diparte dalla pubblica via e praticando le aree di comuni caratterizzate da ampi spazi di manovra, è possibile accedere al box auto ubicato al piano terra al lato est del condominio.



L'immobile che sviluppa una superficie di 16 mq. e caratterizzato da basculante d'accesso in metallo e pavimento pavimentato con mattonelle in gres porcellanato.



Ottime anche le condizioni di manutenzione del garage.

### **PROVENIENZA DEI BENI** (all. *doc. 2b*):

Il compendio immobiliare su descritto, intestato a ditta [REDACTED] - con Sede in PADOVA (PD) - diritto di proprietà 1/1 - è pervenuto alla ditta intestataria in forza dell'atto di conferimento in società del 11/10/2013 a rogito del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE) di cui ai n.ri 111.620 di rep. e 31.828 di racc., atto trascritto a Padova in data 06/11/2013 al numero ri 33690 di RG e 23092 di RP.



oltre un terzo al giusto prezzo, ma giacché il canone convenuto (€ 5.160,00 annui) è già superiore al giusto canone (€ 4.198,80), quanto stipulato nel contratto di locazione è da ritenere **congruo** in capo all'opponibilità.

**d.** Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, al di fuori di quelli relativi alla presente procedura giudiziale.

**e.** *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI* (vedi pag. 42)

**f.** L'immobile edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 è stato completamente ristrutturato nel 1997 in forza della concessione edilizia n. 1638 rilasciata dal Comune di Pontelongo in data 16.03.1995 e della successiva variante in corso d'opera del 30.05.1997 prot. n. 1638/1 alla quale il fabbricato è conforme.

**g.** Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

**h.** Non si sono riscontrate opere abusive da sanare;

**i.** Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento all'area urbana comune su cui sorgono i fabbricati su descritti, in quanto trattasi di aree comuni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati costruiti.

### **DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO 3**

#### **Criterio di stima**

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente il cui prezzo è noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

#### **Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento**

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (pianche catastali e progettuali), opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha desunto quale consistenza commerciale dell'intero compendio la superficie di 97 mq;

Gli immobili risultano in ottimo stato di manutenzione.

#### **Scelta dei comparativi (all. doc. 7b)**

In considerazione al segmento di mercato, alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili residenziali recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto, è da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 100 mq. complessivi, ubicato in via Villa del Bosco (stesso fabbricato del subject), offerto nel mercato a 85.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria)
- Immobile di 50 mq. complessivi, ubicato in centro a Pontelongo (a circa 700 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 67.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria)
- Immobile di 78 mq. complessivi, ubicato in via Galvani (a circa 600 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 80.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)

## Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Chopin	via Villasanta 28	via Lanza	via Confalonieri	Via
Distanza dal soggetto di stima	1400	1000	900	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	85.000,00	115.000,00	135.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	22	19	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	4,00%	4,00%	7,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>81.600,00</b>	<b>110.400,00</b>	<b>125.550,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>110,00</b>	<b>113,00</b>	<b>100,00</b>	<b>40,00</b>	mq.
Superficie balconi	<b>8,00</b>	<b>4,00</b>		<b>4,00</b>	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	<b>19,00</b>	<b>14,00</b>	<b>16,00</b>	<b>12,00</b>	mq.
Posto auto	<b>1</b>		<b>2</b>		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	n.
Servizi igienici	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1-cadente; 2-tralasciata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>0,87%</b>	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi	<b>0,25</b>	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori	<b>0,40</b>	
giardino	<b>0,01</b>	
autorimessa	<b>0,50</b>	
Giardino (€/mq.)	<b>10,00</b>	
Posto auto (€/cad.)	<b>3.500,00</b>	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>10.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>20</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>40</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>20.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>5,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>5,00%</b>	

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente

ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	94,00	Prezzo marginale	€ 868,09	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	50,00	Prezzo marginale	€ 1.286,40	<b>Prezzo marginale assunto € 868,09</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	87,00	Prezzo marginale	€ 882,76	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	97,00			

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, riferito alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi in base a questo parametro (superficie lorda complessiva) si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, ripostigli, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto. In sintesi:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-59,16	-46,63	-55,68
Superficie principale/ragguagliata (*)	868,09	868,09	868,09
Superficie balconi	217,02	217,02	217,02
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	347,23	347,23	347,23
Giardino	10,00	10,00	10,00
Autorimessa	434,04	434,04	434,04
Posto auto	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	807,92	636,83	760,40
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	4.080,00	3.216,00	3.840,00
Qualità	4.080,00	3.216,00	3.840,00

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con i comparables); in sintesi:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	81.600,00	64.320,00	76.800,00
Data	709,92	46,63	55,68
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.604,26	32.119,15	7.812,77
Superficie balconi	0,00	1.736,17	1.736,17
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	6.944,68	-868,09
Posto auto	-3.500,00	0,00	-3.500,00
Servizi igienici	0,00	0,00	-5.000,00
Livello di piano	-807,92	-1.910,50	-1.520,79
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-20.000,00	0,00
Zona	0,00	-3.216,00	-3.840,00
Qualità	0,00	0,00	7.680,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>80.606,25</b>	<b>80.040,14</b>	<b>79.355,74</b>

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

**Prezzo corretto medio = Valore Stimato € . 80.001,00**

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella

misura delle caratteristiche e nella stima degli importi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali;

<b>errore medio % sui prezzi corretti</b> <b>divergenza % media assoluta</b> $((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) \times 100$	<b>1,58 %</b>	<b>errore &lt; 5%</b> <b>accettabile</b>
--	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera accettabile se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard stabilita al 5%.

### CONSIDERAZIONI

Il valore determinato e su riportato, se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. doc. 07), è leggermente più basso, e ciò trova una logica giustificazione nel fatto che l'immobile è ubicato lungo una strada principale particolarmente trafficata e ha una struttura d'impianto che pur se mantenuta in buono stato, risale agli anni '60 del secolo scorso quindi costruita oltre 60 anni fa'.

Tali condizioni, determinano un ragionevole decremento del valore e dell'interesse commerciale, giustificando la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

### CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che sussistono le condizioni di libera commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento di cui al **lotto 3** e che il valore commerciale del cespite, fatte le dovute approssimazioni, è di

**€uro 80.000** (quarantunomila euro).

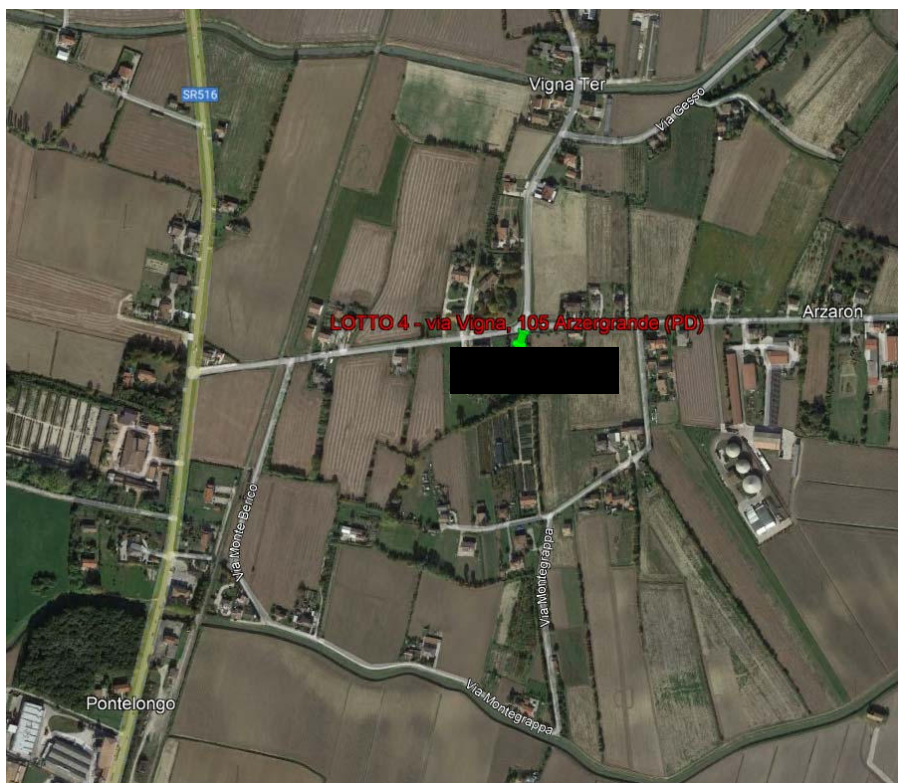
-----  
**SEGUE LOTTO 4**

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Ubicati in Provincia di Padova nel Comune di Arzergrande, in *via Vigna n. 105*, gli immobili pignorati costituenti il lotto 4, consistono in una villetta indipendente con relativo garage e ampio scoperto di pertinenza, che si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato, e il cui impianto risale all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.



L'ambito urbanistico di appartenenza è di vocazione prevalentemente residenziale-agricola, a bassa densità edificatoria.



La zona di ubicazione è periferica e dista circa un chilometro dal centro della cittadina di appartenenza.



## PDF Eraser Free

### DESCRIZIONE

Come anzidetto, l'oggetto di pignoramento di cui al lotto 4, consiste in un unico lotto costituito da una villetta indipendente disposta su due livelli (piano terra e seminterrato), composta da un'abitazione, garage con annessi deposito-legnaia e ivi compresa l'ampia area urbana su cui sorge il fabbricato, che funge da scoperto di pertinenza.



L'intero compendio è recintato, in particolare sul fronte strada, dove risulta edificata una recinzione in calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro, nella quale sono inseriti due varchi che consentono l'accesso pedonale e quello carrabile.

**NOTA:** Attualmente sul fabbricato sono in corso delle opere edili **non legittimate da titolo abilitativo**, finalizzate alla ristrutturazione dell'abitazione per cui l'accesso all'unità abitativa non avviene dal prospetto principale prospiciente la pubblica via ma dal lato sud interno alla proprietà.

### **Abitazione**

Procedendo dallo scoperto di pertinenza e seguendo il camminamento che si diparte dal cancello pedonale si giunge ad un piccolo portico dal quale è possibile giungere al piano nobile dell'abitazione, che internamente, date le opere edili richiamate nella nota su riportata, è suddivisa in due zone attualmente separate, una abitata (la zona sud) e l'altra in corso di

PDF Eraser Free  
ristrutturazione (la zona nord).

La zona sud, quella **attualmente abitata** dall'esecutato, è suddivisa in soggiorno con adiacente cucina, camera matrimoniale, lavanderia e bagno.

Il vano soggiorno cucina è caratterizzato da finiture ricercate, con pavimenti in gres porcellanato e pareti in laterizio intonacate e tinteggiate a civile.



Dal vano Soggiorno si accede direttamente alla camera matrimoniale che presenta pavimento in legno e finiture di buona qualità.



Grazie alle ampie finestre è ben areato e illuminato naturalmente.

Sempre dal vano soggiorno è possibile accedere al vano bagno e al vano lavanderia che

risultano anch'essi ben finiti e dotati di pavimenti e rivestimenti alle pareti in gres porcellanato di buona scelta commerciale.



Bagno (ripresa 1)



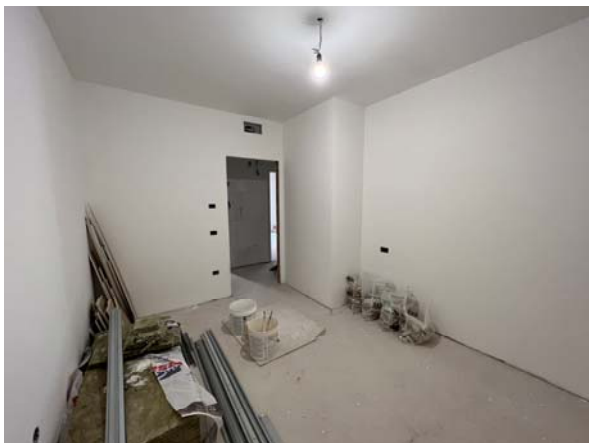
Bagno (ripresa 2)



Lavanderia

Gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia; La porzione di fabbricato abitato, risulta in generale in ottimo stato di manutenzione.

La porzione di abitazione a nord, quella **attualmente non abitata**, risulta in corso di ristrutturazione e presenta pareti in cartongesso già intonacate, massetti dei pavimenti già eseguiti impianti parzialmente già realizzati.



Lo stato delle opere è da considerare allo stato di grezzo avanzato.

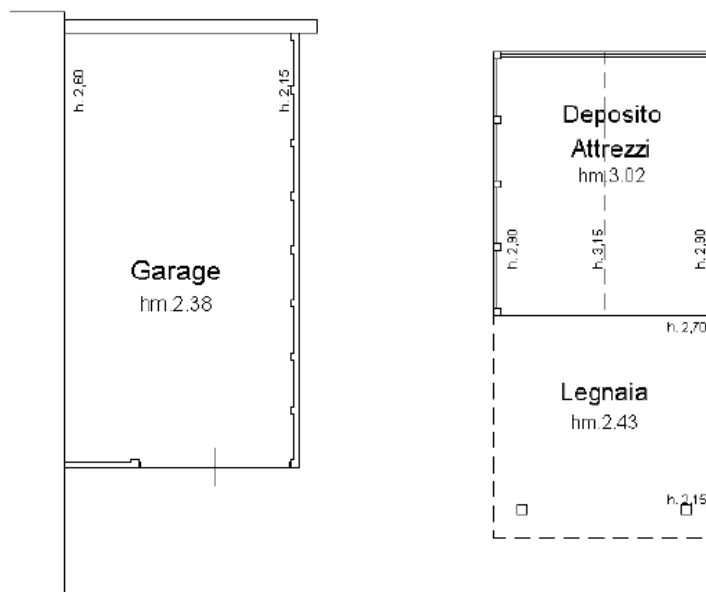
Il piano seminterrato dell'edificio, consiste in uno scantinato con accesso dal garage, di altezza utile pari a 2 metri, utilizzato come ripostiglio/deposito.



Il pavimento è in battuta di cemento mentre il soffitto consiste nel solaio tra il piano interrato; mediocri le finiture del vano.

**Garage – Deposito attrezzi e legnaia**

Come su descritto, procedendo dal comodo passaggio carrabile e praticando lo scoperto di pertinenza è possibile accedere al garage ubicato al piano terra lato est del fabbricato.



Detta unità immobiliare consiste in un manufatto accostato al fabbricato principale, di

struttura in ferro zincato, tetto in eternit e pareti di tamponamento in laterizio sul lato nord ed ovest e in materiale plastico sul lato est; il pavimento è in battuto di cemento.



Al garage è catastalmente abbinato un manufatto in legno destinato a **deposito attrezzi e legnaia**; garage e deposito sviluppano una superficie complessiva di 73 mq.

**PROVENIENZA DEI BENI** (all. *doc. 2c*):

Gli immobili sono intestati a [REDACTED] - nato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 - e pervenuti all'intestatario in forza della compravendita del 12/05/2016 a rogito del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova (Pd) di cui ai n.ri 1072238 di rep. e 24202 di racc., atto trascritto a Padova in data 08/16/2016 al numero ri 19158 di RG e 12296 di RP.

**a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** (all. *doc. 3c, 4c*):

Provincia di Padova: Comune di Arzergrande (cod. G224):

Catasto Terreni:

Foglio 7 - Particella 435 - qualità Ente Urbano (sedime fabbricato condominiale)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 - Particella 435 :

- sub. 2 - cat. A/7 - clas. 1 - cons. 9 vani - sup. 198 mq. - R. €. 836,66 - via Vigna, n. 105 - p. T-1

- sub. 3 - cat. C/6 - clas. 1 - cons. 69 mq. - sup. 73 mq. - R. €. 85,53 - via Vigna, n. 105 - p. T

beni intestati a: [REDACTED] nato a [REDACTED]

(Pd) il [REDACTED] proprietà per 1/1

**Confini:** L'intero cespite confina a nord con la pubblica via denominata via Vigna, a sud, est ed ovest, rispettivamente con le particelle catastali n. 419, 755-756, 299-384-385 identificate al catasto terreni al foglio n. 7 del Comune di Arzergrande.

**b.** I beni pignorati, **non sono conformi** agli identificativi e alle planimetrie catastali;

**c.** Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

**d.** Non esistono vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, al di fuori di quelli relativi alla presente procedura giudiziale.

f. All'immobile sono correlate le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza edilizia n. 668 rilasciata dal Comune di Arzergrande in data 17.12.1973
2. Concessione edilizia n. 1226 rilasciata dal comune di Arzergrande in data 15.11.1983
3. Permesso di abitabilità (rif. Conc. Ed. 1226 del 15.11.1983) del 03.02.1987
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 1198 integrata con pratica n. 6774/15 del 03.11.2015

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

h. **Si sono riscontrate opere abusive da sanare**, che consistono in modifiche interne all'edificio residenziale; detti abusi **sono sanabili**, ed il costo di sanatoria (calcolato con il tecnico comunale pur senza il supporto di un progetto preciso) si attesta in via preventiva sui 5.000 €. comprensivo di sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della sanatoria e della pratica catastale.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. giacché l'area di pertinenza consiste nell'area urbana su cui sorgono i fabbricati su descritti e la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati costruiti.

## DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO 4

### **Criteria di stima**

Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (acronimo di International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente il cui prezzo è noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o in termini di valore.

### **Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento**

Da una prima analisi, sulla base della documentazione tecnica raccolta (pianche catastali e progettuali), opportunamente verificate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha desunto quale consistenza commerciale dell'intero compendio la superficie di 229,20 mq;

Gli immobili risultano in normale mediocre stato di manutenzione.

### **Scelta dei comparativi (all. doc. 5c)**

In considerazione al segmento di mercato, alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili residenziali recentemente trattati commercialmente, il cui prezzo noto, è da comparare con l'oggetto del pignoramento; in particolare:

- Immobile di 125 mq. complessivi, ubicato in via Benedetto Croce (a circa 4000 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 115.000 €. (fonte – atto di compravendita)
- Immobile di 85 mq. complessivi, ubicato in P.zza S. Anna (a circa 4500 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 89.000 €. (fonte – offerta pubblicitaria)
- Immobile di 108 mq. complessivi, ubicato in via Falcone (a circa 4500 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 80.750 €. (fonte - offerta pubblicitaria)

**Procedimento**

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via B. Croce, 14	P.zza S. Anna	Via Falcone	via Vigna	Via
Distanza dal soggetto di stima	3200	4000	3700	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	115.000,00	89.000,00	85.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	2	2	4	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>115.000,00</b>	<b>84.550,00</b>	<b>80.750,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>115,00</b>	<b>77,00</b>	<b>50,00</b>	<b>195,00</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				<b>10,00</b>	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori		<b>5,00</b>	<b>10,00</b>	<b>53,00</b>	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	<b>20,00</b>	<b>12,00</b>	<b>16,00</b>	<b>20,00</b>	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1-cadente; 2-trascurata; 3-normale; 4-buona; 5-ottima</small>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>0,00%</b>	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	<b>0,30</b>	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori	<b>0,40</b>	
giardino		
autorimessa	<b>0,50</b>	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>2,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>10.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>20</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>40</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>25.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>5,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>5,00%</b>	

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (mercantili e strumentali) tra cui il prezzo marginale superficiale che è

calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	125,00	Prezzo marginale	€ 920,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	85,00	Prezzo marginale	€ 994,71	Prezzo marginale assunto € 920,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	62,00	Prezzo marginale	€ 1.302,42	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	229,20			

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, riferito alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi in base a questo parametro (superficie lorda complessiva) si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, ripostigli, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto. In sintesi:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	920,00	920,00	920,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	276,00	276,00	276,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	368,00	368,00	368,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	460,00	460,00	460,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	2.254,90	1.657,84	1.583,33
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	5.750,00	4.227,50	4.037,50
Qualità	5.750,00	4.227,50	4.037,50

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables); in sintesi:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	115.000,00	84.550,00	80.750,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	73.600,00	108.560,00	133.400,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	2.760,00	2.760,00	2.760,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	19.504,00	17.664,00	15.824,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	3.680,00	1.840,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	-4.509,80	-1.657,84	-3.166,67
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-25.000,00	-25.000,00
Zona	-11.500,00	-8.455,00	-8.075,00
Qualità	-5.750,00	0,00	-12.112,50
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>194.104,20</b>	<b>187.101,16</b>	<b>191.219,83</b>

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima; detta analisi è così sintetizzata:

$$\text{Prezzo corretto medio} = \text{Valore Stimato} \quad \text{€. 190.808,00}$$

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero



coincidere, tuttavia per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima degli importi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali;

<b>errore medio % sui prezzi corretti</b> <b>divergenza % media assoluta</b> $((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$	<b>3,74 %</b>	<b>errore &lt; 5%</b> <b>accettabile</b>
---	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera accettabile se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard stabilita al 5%.

### CONSIDERAZIONI

Per la determinazione del valore di mercato, il valore determinato e su riportato, dovrà essere decurtato delle spese da sostenere per la composizione della pratica di Sanatoria, valutate in via preventiva in €. 5.000; va anche precisato che il valore analiticamente desunto, se rapportato ai valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – all. **doc. 6c**), è più basso, e ciò trova una logica giustificazione nel fatto che i valori indicati dall'OMI fanno riferimento a immobili finiti, e in normali condizioni di manutenzione, ed in zona centrale rispetto alla cittadina di appartenenza mentre gli immobili oggetto di stima in corso di costruzione ed in posizione periferica rispetto al centro paese. Tali condizioni, determinano un ragionevole decremento del valore e dell'interesse commerciale, giustificando la divergenza in negativo, con la media dei valori correnti nel mercato di zona.

### CONCLUDENDO

In sintesi, a quanto su relazionato, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che il valore degli immobili oggetto di pignoramento di cui al **lotto 4**, fatte le dovute approssimazioni, è di **€uro 185.000** (cento ottantacinquemila euro).

-----  
Seguono ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante, e dalle verifiche condotte personalmente dallo scrivente, sugli immobili di cui al lotto 1, sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 37946/6824 del 04/12/2015** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/11/2015 Numero di repertorio 104331/27856 Notaio FRANCO ROBERTO Sede LOREGGIA (PD) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI CAVARZERE COD. 2679), contro [redacted] capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 15 anni Grava su Ponte San Nicolò Foglio 7 Particella 954 Sub. 24, Ponte San Nicolò Foglio 7 Particella 954 Sub. 40

**ISCRIZIONE NN. 19160/3474 del 08/06/2016** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/05/2016 Numero di repertorio 107239/34203 Notaio TODESCHINI PREMUDA GIOVANNI BATTISTA Sede PADOVA A favore di VENETO BANCA S.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266 (Domicilio ipotecario MONTEBELLUNA presso la sede) contro [redacted] Codice fiscale [redacted] capitale € 120.000,00 Totale € 216.000,00 Durata 20 anni 1 mesi Arzergrande Foglio 7 Particella 435 Sub. 2 Particella 435 Sub. 3, Arzergrande Foglio 7 Particella 435

**ISCRIZIONE NN. 37963/7106 del 07/11/2016** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/11/2016 Numero di repertorio 8916/2016 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA Sede PADOVA A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PADOVA) SOC. COOP. Sede PIOVE DI SACCO (PD) Codice fiscale 00311340285 (Richiedente: AVV. LUCA FILIPPONI CODICE FISCALE FLP LCU 61P08 A794 G PIAZZALE STAZIONE N. 6 35131 PADOVA), contro [redacted] capitale € 106.713,53 Totale € 106.713,53 Grava su Padova Foglio 72 Particella 236 Sub. 23 Particella 236 Sub. 41, Pontelongo Foglio 9 Particella 293 Sub. 15 Particella 293 Sub. 12, Ponte San Nicolò Foglio 7 Particella 954 Sub. 24, Padova Foglio 7 Particella 954 Sub. 40, Arzergrande Foglio 7 Particella 435 Sub 2 Particella 435 Sub 3

**ISCRIZIONE NN. 45273/7826 del 23/11/2017** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/08/2017 Numero di repertorio 6497/2017 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA A favore di [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto PI AZZA MAZZINI 64), contro [redacted] Codice fiscale [redacted] capitale € 50.000,00 Totale € 50.000,00 Arzergrande Foglio 7 Particella 435 Sub. 2 Particella 435 Sub. 3

**TRASCRIZIONE NN. 28923/18848 del 01/09/2020** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/06/2020 Numero di repertorio 2042/2020 emesso da U.N.E.P. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA A favore di [redacted] Codice fiscale [redacted] Arzergrande Foglio 7 Particella 435 Sub. 2 Particella 435 Sub. 3

**TRASCRIZIONE NN. 10748/7168 del 21/03/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/02/2022 Numero di repertorio 329/2022 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA A favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05098890261 (Richiedente: AVV. LUCA FILIPPONI CODICE FISCALE FLP LCU 61P08 A794 G PIAZZALE STAZIONE N. 6 PADOVA), [redacted] Grava su Padova Foglio 72 Particella 236 Sub. 23 Particella 236 Sub. 41, Pontelongo Foglio 9 Particella 293 Sub. 15 Particella 293 Sub. 12, Ponte San Nicolò Foglio 97 Particella 954 Sub. 24, Ponte San Nicolò Foglio 97 Particella 954 Sub. 40, Arzergrande Foglio 7 Particella 435 Sub. 2 Particella 435 Sub. 3

In sintesi, a quanto relazionato, si evidenzia che sui beni oggetto di pignoramento non sussistono gravami e/o vincoli, al di fuori di quelli relativi alla presente pratica giudiziale, che pregiudicano la libera commerciabilità dei medesimi, ad eccezione del **lotto 4** che presenta alcuni abusi edilizi da sanare (immobili ubicati nel comune di Arzergrande -Pd);

Considerate le valutazioni su riportate, i valori dei lotti costituiti sono così determinati:

LOTTO	UBICAZIONE	VALORE
1	Comune di Padova in via Confalonieri n. 15/B	41.000,00 €
2	Comune di Ponte San Nicolò, in viale del Lavoro n. 14/H	198.000,00 €
3	Comune di Pontelongo, in via Villa del Bosco n. 495	80.000,00 €
4	Provincia di Padova nel Comune di Arzergrande, in via Vigna n. 105	185.000,00 €

Avendo risposto ai quesiti formulati, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato peritale presso la cancelleria rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.

**Il C.T.U.**  
*geom. Vettore Pierpaolo*  


### **ELENCO ALLEGATI**

doc. 01 - Verbale di Giuramento

Lotto 1 – Comune di Padova in via Confalonieri n. 15/B

doc. 2 - Provenienza dei Beni

doc. 3 - Catasto Terreni - Estratto di mappa - E.U.

doc. 4 - Catasto Fabbricati - Visure e planimetrie immobili

doc. 5 – Canone Contratto di locazione

doc. 6 – OMI, banca dati Agenzia delle Entrate

doc. 7 - Comparabili di stima

Lotto 2 – Comune di Ponte San Nicolò, in viale del Lavoro n. 14/H

doc. 2a - Provenienza dei Beni

doc. 3a - Catasto Terreni - Estratto di mappa - E.U.

doc. 4a - Catasto Fabbricati - Visure e planimetrie immobili

doc. 5a – Canone Contratto di locazione

doc. 6a – OMI, banca dati Agenzia delle Entrate

doc. 7a - Comparabili di stima

Lotto 3 - Comune di Pontelongo, in via Villa del Bosco n. 495

doc. 2b - Provenienza dei Beni

doc. 3b - Catasto Terreni - Estratto di mappa - E.U.

doc. 4b - Catasto Fabbricati - Visure e planimetrie immobili

doc. 5b – Canone Contratto di locazione

doc. 6b – OMI, banca dati Agenzia delle Entrate

doc. 7b - Comparabili di stima

Lotto 4 - Comune di Arzergrande, in via Vigna n. 105

doc. 2c - Provenienza dei Beni

doc. 3c - Catasto Terreni - Estratto di mappa - E.U.

doc. 4c - Catasto Fabbricati - Visure e planimetrie immobili

doc. 5c - Comparabili di stima

doc. 6c - OMI, banca dati Agenzia delle Entrate