

TRIBUNALE DI PADOVA
PRIMA SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE R.G. N° 420/2018

promossa da

nei confronti di:

GIUDICE :
Dott.ssa EMANUELA MARTI

C.T.U. : Geom. PIERPAOLO VETTORE

via Salviati, n. 7 – 35133 - PADOVA – Telefono / Fax 049 703794 – Mobile 393 9173027
mail ordinaria: vettorepierpaolo@libero.it / mail certificata: pierpaolo.vettore@geopec.it



RAPPORTO INTRODUTTIVO

A seguito della procedura di cui in epigrafe, all'udienza del 20.12.2019 l'Onorevole Giudice dott.ssa Emanuela Marti, nominava lo scrivente esperto d'Ufficio, ed in data 29.10.2020 il medesimo prestava giuramento di rito; al CTU nominato il Giudice conferiva il seguente quesito:

“Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti disponibili, ispezionato il bene immobile in comunione, effettuate le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei RRII, assunta ogni necessaria informazione anche presso i pubblici uffici:

- descriva anche fotograficamente il bene di causa;*
- accerti la sussistenza di eventuali diritti reali di terzi esistenti sui beni;*
- accerti la regolarità urbanistica ed edilizia del bene e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità, indicando, laddove risultassero irregolarità o problematiche, il quantum necessario per la sanatoria;*
- stimi il valore commerciale ed il valore locativo dei beni;*
- valuti la divisibilità del bene secondo le quote dei comproprietari;*
- rediga il corrispondente progetto di riparto anche articolato in diverse ipotesi tenendo conto della situazione di fatto e delle preferenze eventualmente espresse dalle parti, indicando eventuali congruagli in denaro.”*

BREVI PREMESSE

Ad espletamento del mandato su riportato, dopo aver esaminato la documentazione fornita ed allegata agli atti di causa, ed aver proceduto con le indagini preliminari presso i Pubblici Uffici, in data 18 Novembre 2020, lo scrivente CTU., unitamente a parte Convenuta, sig.ra :

e al suo CTP. ing. , eseguiva sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa corrente nel Comune di Veggiano (PD) in via Sguazzina n. 3.

In tale occasione il CTU ispezionava i luoghi, eseguiva alcune riprese fotografiche e conferiva con le parti presenti al fine di raccogliere quante più notizie utili all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Durante l'ispezione suddetta, lo scrivente CTU, riscontrava alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la pratica amministrativa conservata presso i pubblici uffici, circostanza che sarà meglio descritta e approfondita nel proseguimento della presente relazione tecnica.



RELAZIONE

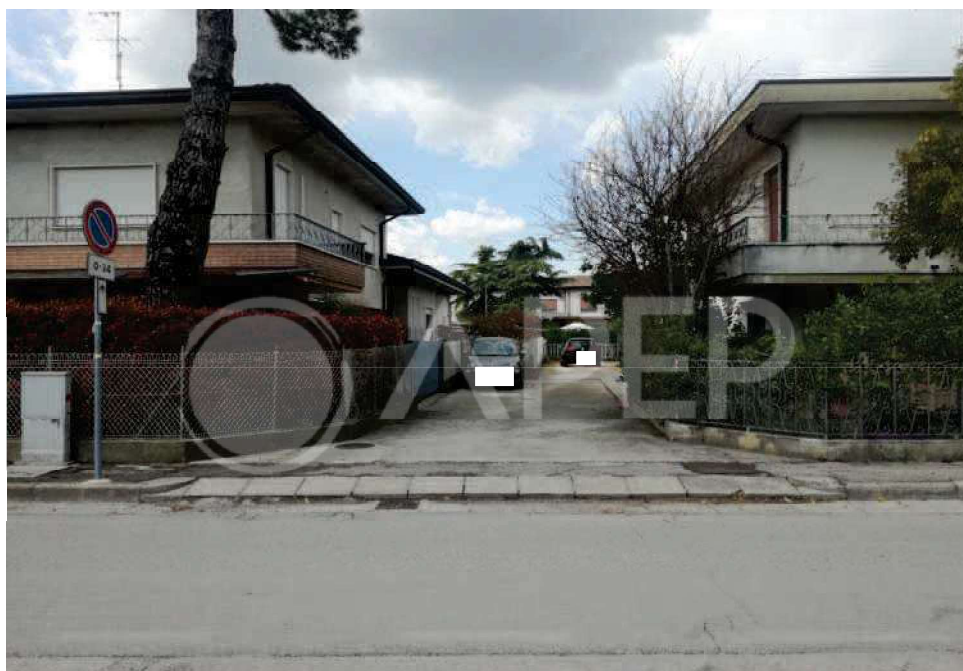
DEI QUESITI IMPOSTI:

- descriva anche fotograficamente il bene di causa

Il compendio immobiliare oggetto di causa è ubicato in Provincia di Padova nel Comune di Veggiano, in via Sguazzina n. 3, in zona centrale rispetto alla località di appartenenza.



Detto cespite consiste in una porzione di bifamiliare, di due piani fuori terra (rialzato e terra) ed uno seminterrato, costituita da un'unità abitativa, il relativo garage, e lo scoperto di proprietà esclusiva.



L'accesso agli immobili è indipendente, e avviene praticando una stradina privata chiusa, a servizio



anche di altre ditte, che si diparte dalla pubblica via da est verso ovest; l'intero cespite è recintato con muretta in calcestruzzo e sovrastante ringhiera e rete metallica plastificata.

L'immobile è di gradevole aspetto architettonico, perfettamente integrato nell'ambito urbanistico di appartenenza e presenta copertura in latero cemento a due falde con manto superiore in tegole curve, strutture portanti miste costituite da murature portanti ed elementi in cemento armato.



Ripresa prospetto nord – accessi



Ripresa prospetto nord ovest

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate al finito, il tetto è in perfette condizioni, ottimo lo stato di manutenzione del fabbricato, il che conferisce al medesimo un aspetto ordinato e dignitoso nonostante non sia pitturato esternamente.



Ripresa prospetto sud ovest



Ripresa del giardino al lato sud

Come anzidetto il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra (rialzato e terra) ed uno seminterrato dov'è ubicata una piccola cantina accessibile internamente dall'unità residenziale.

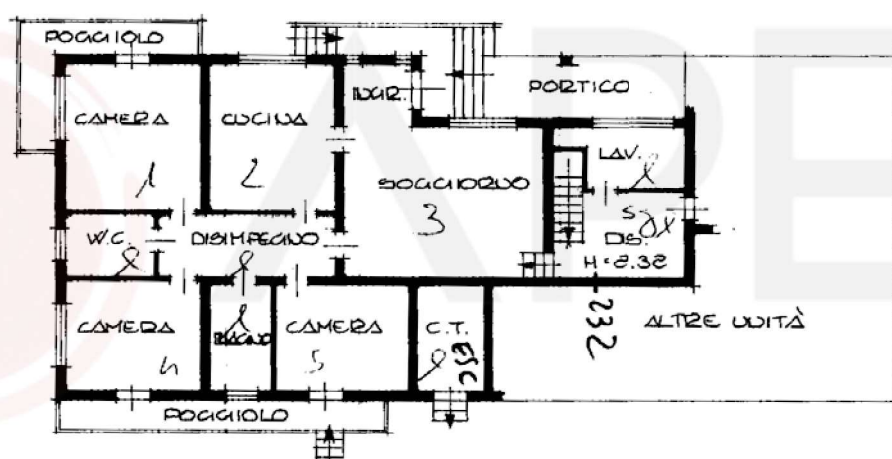
L'unità residenziale è accessibile praticando una scalinata principale, prospiciente il cancello pedonale che si diparte dal cortile di proprietà, il quale è caratterizzato da pavimentazione in



clinker che riveste tutti i camminamenti e gli spazi manovra d'accesso al garage.

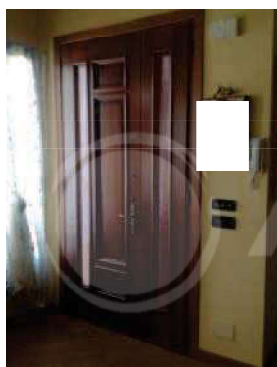


Internamente, l'abitazione è caratterizzata da spazi ben distribuiti e dalle comode dimensioni, così come meglio evidenziato nell'immagine che segue;

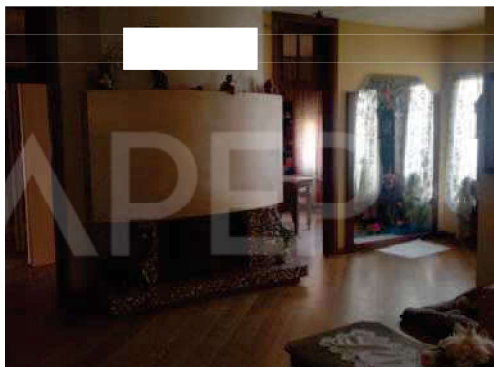


PIANTA PIANO TERRA
H = 3.00 m.

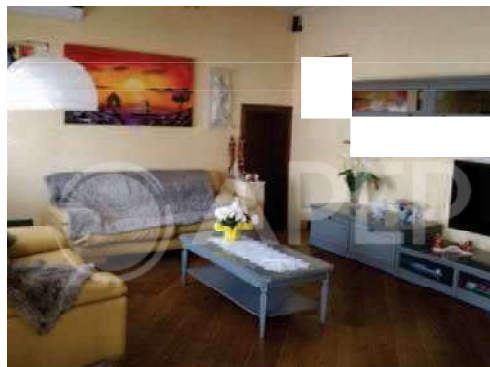
Come si evince dall'immagine su riportata, l'unità abitativa, posizionata al piano rialzato, ha altezza utile di 3,00 m. ed è costituita da un ampio ingresso soggiorno di circa 34 mq. calpestabili, dal quale è possibile accedere alla cucina adiacente e al disimpegno che conduce al reparto notte;



Ingresso



Soggiorno



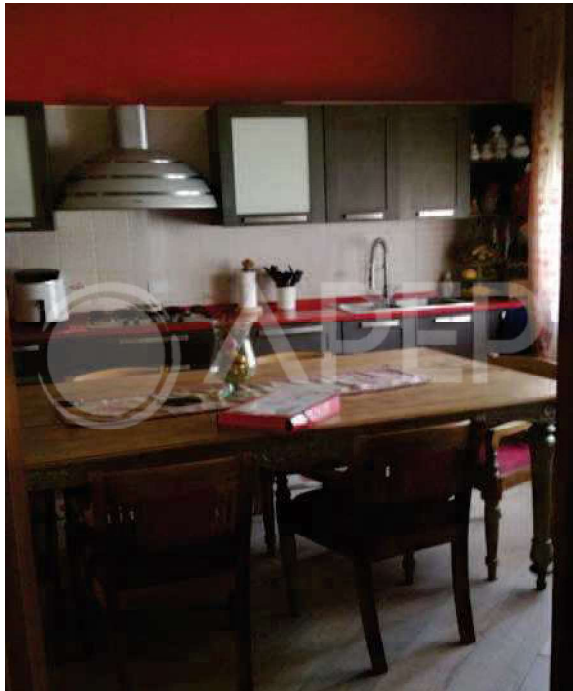
Soggiorno

I pavimenti del soggiorno sono in legno prefinito e, a corredare il vano, vi è anche un caminetto a legna



finemente realizzato.

La cucina ha pavimenti in gres porcellanato, sviluppa una superficie calpestabile di circa 17 mq. e anch'essa usufruisce del caminetto del soggiorno che di fatto ha due "bocche" che affacciano su entrambe i vani.



Vano cucina



Disbrigo notte

Sia dalla cucina che dal soggiorno si può accedere disbrigo notte di circa 10 mq. calpestabili, dal quale è possibile accedere alle tre ampie camere da letto e ai due bagni di servizio.

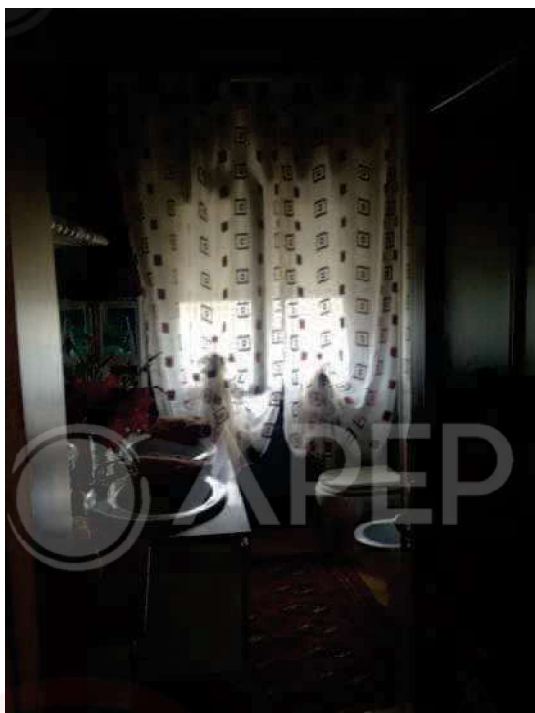
Le camere da letto, una matrimoniale e due doppie, sviluppano rispettivamente una superficie utile di 18 mq. la prima e 14 mq. le altre; detti vani sono caratterizzati da pavimenti in legno e pareti intonacate a civile e tinteggiate.



A servizio delle camere ci sono due ampi poggiori, a livello del piano, per complessivi mq, 10.



Nel reparto notte sono ubicati altresì due servizi igienici rispettivamente di 5 mq. e 6 mq. utili.

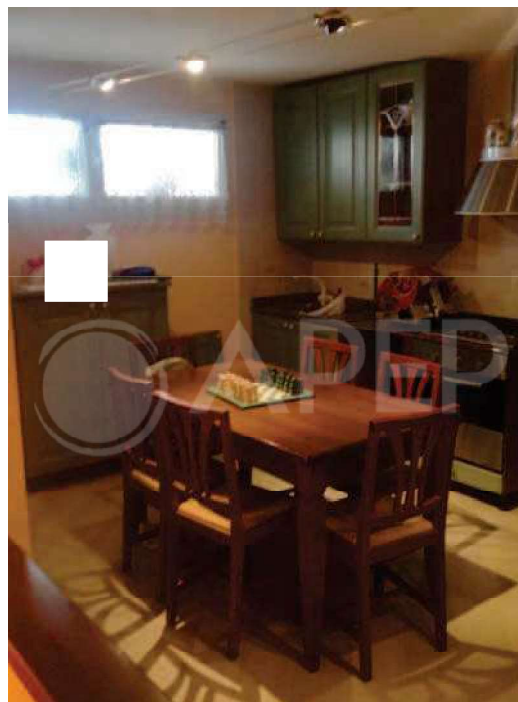


Detti bagni sono entrambi finestrati, perfettamente funzionanti, con pavimenti e rivestimenti alle pareti in gres porcellanato.

Tornando al vano soggiorno, dal medesimo, praticando alcuni gradini, si accede ad un piano terra di altezza utile pari a 2,32 m. (nella planimetria su riportata disbrigo, lavanderia) nel quale è stata realizzata una cucina di servizio.



Scalini e porta d'accesso al piano terra

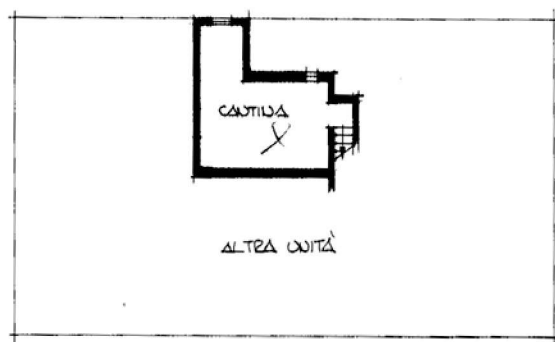


Cucinetta al piano terra

Da detto vano è possibile accedere ad un seminterrato di altezza utile pari a 1,95 m. e superficie calpestabile di circa 20 mq., o al garage al piano terra, di altezza utile pari a 2,32 m. e superficie

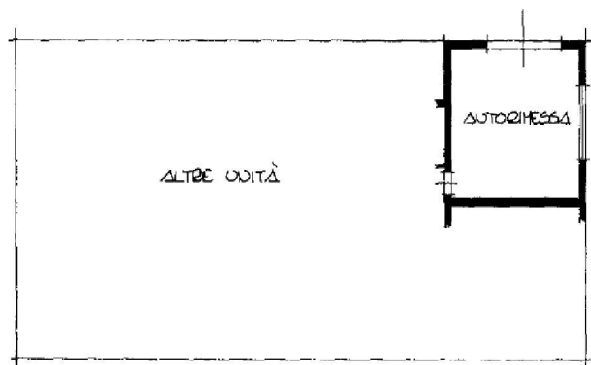


calpestabile di circa 30 mq.



PIANTA PIANO SEMINTERATO

H = 1.95 m



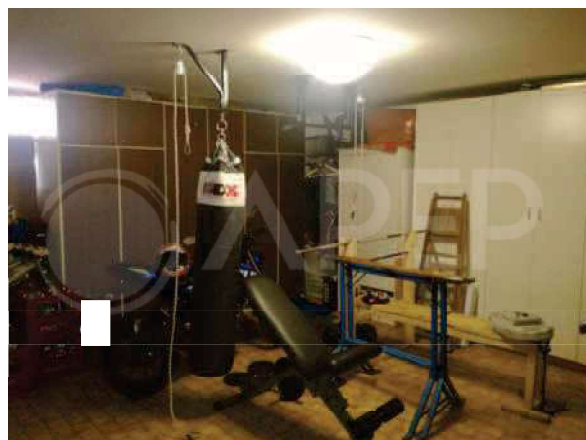
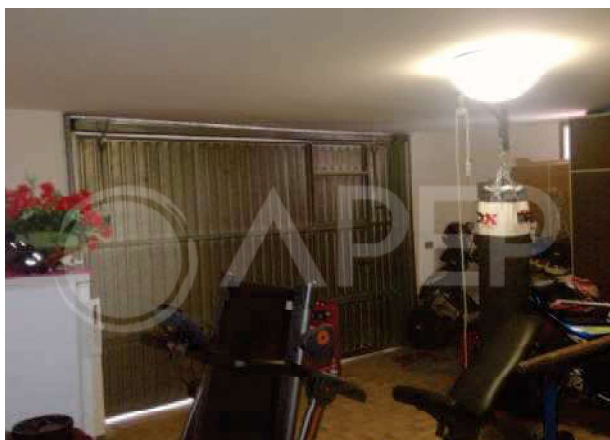
PIANTA PIANO TERRA

H = 2.32 m.

Il vano seminterrato (cantina) è utilizzato come cameretta, nonostante la sua scarsa altezza utile, ed è caratterizzato da pareti intonacate a civile e pavimenti in legno.



Il garage invece, accessibile sia dall'interno che dall'ampio basculante che aggetta sullo scoperto di proprietà, è caratterizzato da pavimenti in gres e pareti intonacate e tinteggiate a civile.



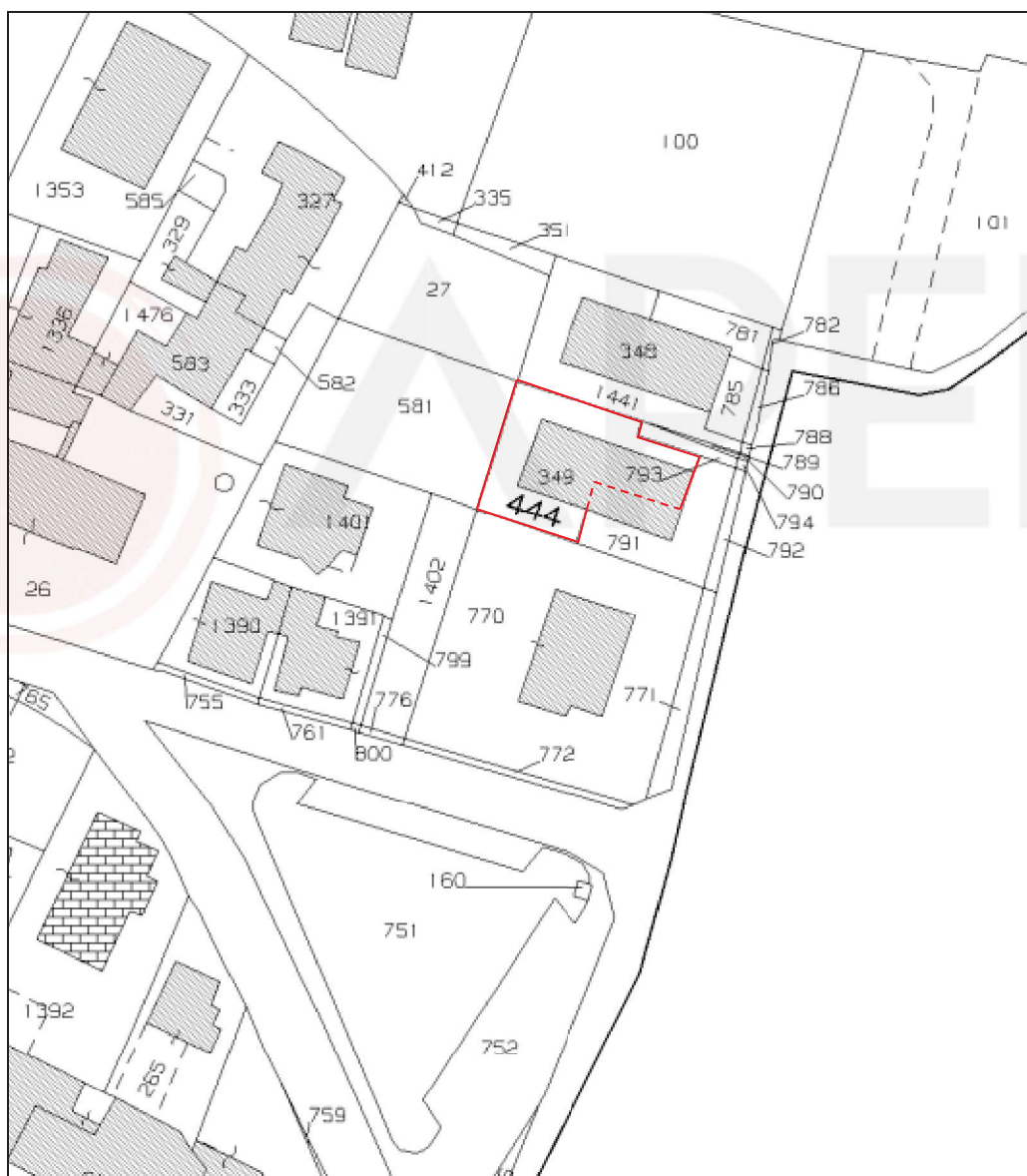
Gli impianti tecnologici in dotazione all'immobile sono perfettamente funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia.

Lo scoperto di pertinenza in proprietà esclusiva sviluppa una superficie di 270 mq.



Intestata a:

Risultano intestate ai suddetti intestatari anche le particelle 789 (ex 443) e 793 (ex 446) che consistono nel sedime della stradina che si diparte dalla pubblica via e consente l'accesso alla bifamiliare di appartenenza e alle particelle 1441 e 348 di altra ditta.



Stralcio dell'estratto di mappa

La particella 349 individua il sedime della bifamiliare mentre la particella 444 lo scoperto di pertinenza. L'intero cespite confina a nord con la particella catastale 1441 e 793, a sud con la particella 770, ad ovest con la particella 581 e ad est con la particella 791 (porzione di bifamiliare di altra proprietà). La documentazione relativa al catasto terreni è integralmente prodotta all'allegato **doc. 1**



- sub. 2 - cat. A/2 - classe 2 - cons. 7,5 vani - sup. cat. 180 mq. – Rendita €. 697,22 - piano 1S-T

[illegible]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2021 - Comune di VEGGIANO (IL710) - Foglio: 5 - Particella: 349 - Subalterno: 2
LA SGUAZZINA n. 3 piano: 1S-T;

Indirizzo: via Sguazziana n. 3 – piano 1S e T

- sub. 3 - cat C/6 - classe 3 - cons. 29 mq. - sup. cat. 29 mq. – Rendita €. 59,91 - piano T

Data presentazione: 14/11/1988 - Data: 12/05/2021 - n. T100500 - Richiedente: VITPPL69E30G224B

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

56 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in sostituzione di foglio n. 1/100)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEGGIANO Foglio 5 Particella 349 Subalterno 3

Don

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VEGGIANO Scheda N° 1

L.C.E.T.				L.C.E.E.S.			
FG	AL	MAP	DEP	FG	AL	MAP	DEP
5	—	349	3	5	—	349	3

PIANTA SPAZIO TERRA
H = 2,32 m.

ESTRATTO DI MAPPA
SC. 1/1000

PIANIMETRIA
SC. 1/500

ORIENTAMENTO
SCALA 1/1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
FANT. N°

12702 = 1430V38

Compilato dal DECOMETA
TORNATO MASSO
Inscritto all'Albo dei DECOMETI
della Provincia di VEGGIANO
Firma: [Firma]

URBANA planimetria in atti

Data presentazione: 14/11/1988 - Data: 12/05/2021 - n. T100500 - Richiedente: VITPPL69E30G224B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

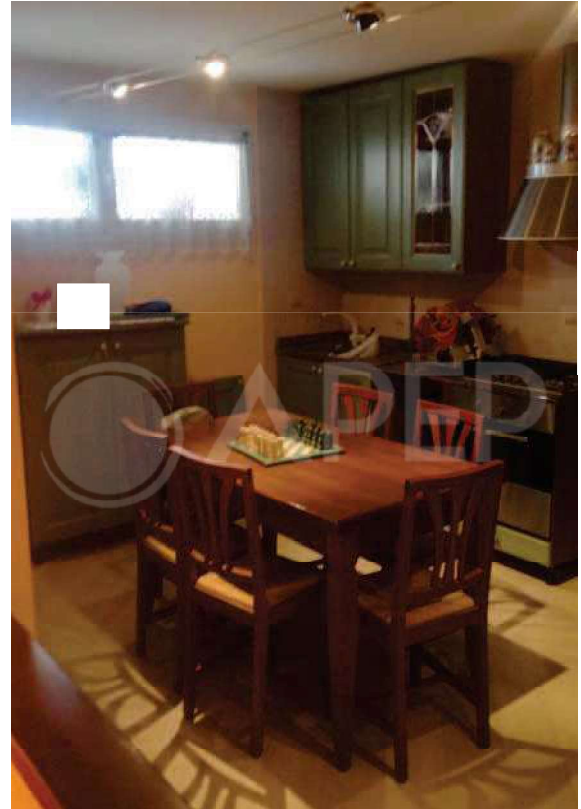
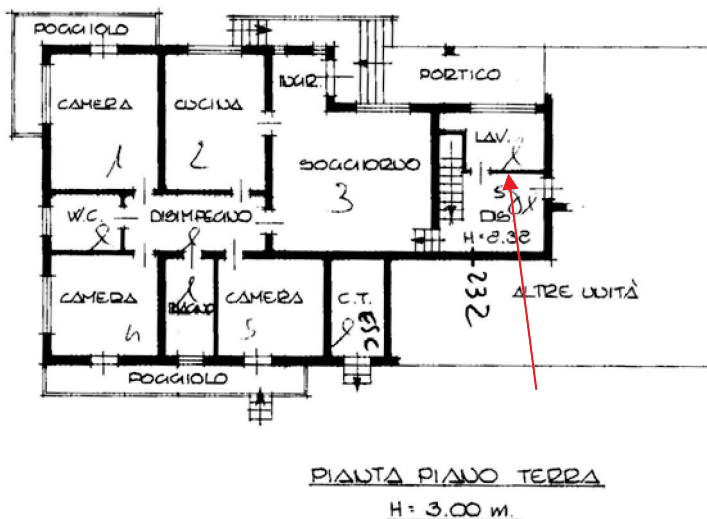
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2021 - Comune di VEGGIANO (4710) - Foglio 5 - Particella 349 - Subalterno 3 - VIA SGUAZZIANA n. 3 piano 1.

Indirizzo: via Sguazziana n. 3 – piano T
Gli immobili risultano intestati a:

La documentazione relativa al catasto fabbricati è integralmente prodotta all'allegato doc. 2

Regolarità del censimento catastale:

Lo stato dei luoghi **non è conforme** al censimento catastale per alcune **modeste** modifiche interne; planimetricamente, nella rappresentazione del sub. 2 (abitazione), è indicata una tramezzatura che di fatto dividerebbe il disbrigo dalla lavanderia, ma che in realtà è stata demolita per creare un unico vano utilizzato come cucinino di servizio.



PROVENIENZA DEI BENI

Il cespite è pervenuto agli attuali intestatari, in forza dell'atto di compravendita del a rogito del Notaio dott. Aprico Giorgio di cui al numero di rep. atto trascritto a Padova in data .

La documentazione relativa alla provenienza dei beni è prodotta all'allegato **doc. 3**

- accerti la sussistenza di eventuali diritti reali di terzi esistenti sui beni;

Sulla base delle verifiche effettuate, non sussistono diritti reali di terzi gravanti sui beni in oggetto. Risultano tuttavia **ISCRITTE / TRASCritte** le seguenti procedure pregiudizievoli che di fatto vincolano il trasferimento dei diritti sui beni oggetto di causa:

- ISCRIZIONE del 19/05/2008 - Registro Particolare 4925 Registro Generale 21082 _

Pubblico ufficiale APRICO PIERGIORGIO Repertorio 80800/11459 del 24/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 05/09/2008 - Registro Particolare 8801 Registro Generale 39788 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DIST. S.DONA' DI PIAVE Repertorio 3569 del 18/07/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 30/11/2009 - Registro Particolare 10723 Registro Generale 45559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9577/2009 del 26/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1221 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA - SAN POLO 119 Repertorio 2982/2009 del 11/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 27/08/2010 - Registro Particolare 7903 Registro Generale 34590 Pubblico ufficiale TRIB. DI VENEZIA- SEZ.DIST. SAN DONA' DI PIAVE Repertorio 2238 del 08/07/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 9344 Registro Generale 45238 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 3222/2008 del 17/11/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 18/09/2012 - Registro Particolare 22144 Registro Generale 31177 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4509/2012 del 13/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12 del 15/01/2013 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- accerti la regolarità urbanistica ed edilizia del bene e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità, ...

Dall'accurata indagine svolta presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Veggiano, è emerso che non sussiste alcun documento amministrativo che confermi la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato oggetto di causa; si è a conoscenza dalle mappe e dalla cartografia di zona, che l'edificio sussiste almeno dai primi anni '60 del secolo scorso. Le ricerche hanno altresì



evidenziato che fu presentata una domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 29.11.1982 la n. 91/1982 (all. doc. 4) che ritraeva il sedime del fabbricato attuale, ma tale pratica non fu mai ritirata nonostante il parere **favorevole** rilasciato dall'allora commissione edilizia.

Sentito l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Veggiano, data la precedente pratica amministrativa presentata, nulla osta alla regolarizzazione amministrativa dell'immobile oggetto di causa che ad oggi risulta privo di titolo autorizzativo che lo legittima; detta circostanza, ovviamente, **pregiudica le condizioni di libera commerciabilità** del bene.

... indicando, laddove risultassero irregolarità o problematiche, il quantum necessario per la sanatoria;

Stando quindi alla tipologia di abuso, e alla disponibilità di poterlo sanare, si evidenzia che la pratica amministrativa prevede la presentazione di una nuova procedura di sanatoria da produrre al Comune di Veggiano (forse l'apertura di quella vecchia da integrare), l'accatastamento puntuale del bene, la richiesta di agibilità; il costo di detta pratica, valutato in via equitativa, si attesta sui 5.000 €, comprese le spese e gli oneri. Detta somma, determinata sommariamente, andrebbe più puntualmente calcolata alla luce di un progetto di sanatoria predisposto e presentato.

- stimi il valore commerciale ed il valore locativo dei beni;

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 causa

Sulla base della documentazione raccolta (piante catastali e progettuali), verificata in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite oggetto di stima (porzione di bifamiliare + garage + giardino) è di 208 mq.; i beni risultano in buono stato di manutenzione e fruibili in tutte le loro parti.



Scelta dei comparabili

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 di stima; in particolare:

- Immobile di 150 mq. complessivi, ubicato in località Trambacche (a circa 4.000 m. di distanza dal sub jet), trattato a 180.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)
- Immobile di 170 mq. complessivi, ubicato in via Pedagni (a circa 1.500 m. di distanza dal subject), trattato a 225.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)
- Immobile di 177 mq. complessivi, ubicato in viale della Memoria (a circa 1.000 m. di distanza dal subject), offerto nel mercato a 310.000 €. (fonte - offerta pubblicitaria)

Procedimento

Dopo aver saggiato il mercato, aver rilevato tre immobili comparabili, aver analizzato le peculiarità di comparabili e oggetto di stima, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e oggetto di stima differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito riportata:

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	zona Trambacche	Veggiano	viale della Memoria	via Sguarcina, 3	Via
Distanza dal soggetto di stima	4000	1500	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	180.000,00	225.000,00	310.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	5	2	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	2,00%	2,00%	7,00%	-----	%
Prezzo adottato	176.400,00	220.500,00	288.300,00	-----	Euro
Superficie principale	130,00	145,00	147,00	143,00	mq.
Superficie balconi		10,00		10,00	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge	25,00				mq.
Superficie cantina				20,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				21,00	mq.
Superficie giardino	200,00	250,00	320,00	250,00	mq.
Superficie autorimessa		20,00	28,00	29,00	mq.
Posto auto	1				n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	3	2	2	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>	4	4	5	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	3	5	0	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, tali dati sono riportati nella tabella sotto riportata, alla quale fa seguito la determinazione dei 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, da cui risulta:

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,35%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze		
logge	0,40	
cantina	0,60	
soffitta		
loc. accessori	0,85	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	30,00	
Posto auto (€/cad.)	4.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	25
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40
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 (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	150,00	Prezzo marginale	€ 1.176,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	€ 1.297,06	Prezzo marginale assunto € 1.176,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	177,00	Prezzo marginale	€ 1.628,81	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	202,35			

Il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati cioè €. 1.176,00; sulla base di tale valore, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati. Utilizzando invece i rapporti strumentali, si determineranno i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto; in sintesi:

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-51,45	-64,31	-84,09
Superficie principale	1.176,00	1.176,00	1.176,00
Superficie balconi	294,00	294,00	294,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	470,40	470,40	470,40
Superficie cantina	705,60	705,60	705,60
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	999,60	999,60	999,60
Giardino	30,00	30,00	30,00
Autorimessa	588,00	588,00	588,00
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi igienici	3.750,00	3.750,00	3.750,00
Livello di piano	1.764,00	2.205,00	2.883,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	8.820,00	11.025,00	14.415,00
Qualità	8.820,00	11.025,00	14.415,00

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 il comparables), detto procedimento è così sintetizzato nella tabella di valutazione che segue:

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	176.400,00	220.500,00	288.300,00
Data	257,25	128,63	168,18
Superficie principale	15.288,00	-2.352,00	-4.704,00
Superficie balconi	2.940,00	0,00	2.940,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	-11.760,00	0,00	0,00
Superficie cantina	14.112,00	14.112,00	14.112,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	20.991,60	20.991,60	20.991,60
Giardino	1.500,00	0,00	-2.100,00
Autorimessa	17.052,00	5.292,00	588,00
Posto auto	-4.000,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	-3.750,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	-25.000,00	-50.000,00
Zona	17.640,00	0,00	0,00
Qualità	-26.460,00	-33.075,00	-72.075,00
Prezzo corretto (€.)	198.960,85	196.847,23	198.220,78

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore del bene oggetto di stima, da cui: Prezzo corretto medio = Valore Stimato €. 198.010,00

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 dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze 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; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta $((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) \times 100$	1,07 %	errore < 6% accettabile
--	--------	----------------------------

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

Il valore su indicato fa riferimento agli immobili regolarizzati perciò dal medesimo vanno detratti i costi di regolarizzazione precedentemente indicati e quantificati in via equitativa in €. 5.000.

IN SINTESI

Alla luce dell'analisi condotta, lo scrivente può quindi ragionevolmente affermare che il valore dei beni oggetto di causa, fatte le dovute approssimazioni, e detratti i costi di regolarizzazione degli immobili (valutati in via equitativa in €. 5.000) si attesta sui **193.000 €.** (€. 198.000 - €. 5.000).



- *valuti la divisibilità del bene secondo le quote dei comproprietari;*
- *rediga il corrispondente progetto di riparto anche articolato in diverse ipotesi tenendo conto della situazione di fatto e delle preferenze eventualmente espresse dalle parti, indicando eventuali conguagli in denaro.”*

L'immobile di cui è causa, data la sua conformazione e la sua consistenza, non è divisibile secondo le quote dei comproprietari, di conseguenza non è possibile alcuna ipotesi di progetto divisionale se non la divisione mediante il conguaglio in denaro; considerando che la quota di proprietà è al 50% tra i due intestatari, il valore pro-capite è di 96.500 €.

RIEPILOGANDO

In sintesi a quanto relazionato ed in ottemperanza ai quesiti formulati dall'Onorevole Giudice :

- *descriva anche fotograficamente il bene di causa;*

Descrizione: Edificio residenziale indipendente, dotato di garage e scoperto di pertinenza in proprietà esclusiva, facente parte di un fabbricato di tipologia bifamiliare;

Ubicazione: Provincia di Padova, Comune di Veggiano, via Squarcina n. 3;

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni: Comune di Veggiano: Foglio 5

Particella 349 – Ente Urbano (sedime fabbricato)

Particella 444 – Seminativo Arborato (scoperto di pertinenza)

Catasto Fabbricati: Foglio 5 - Particella 349:

- sub. 2 - cat. A/2 - clas. 2 - cons. 7,5 vani - sup. cat. 180 mq. – ren. €. 697,22 - piano S1-T
- sub. 3 - cat. C/6 - clas. 3 - cons. 29 mq. - sup. cat. 29 mq. – ren. €. 59,91 - piano T

- *accerti la sussistenza di eventuali diritti reali di terzi esistenti sui beni;*

nessun diritto di terzi rilevato ad eccezione delle procedure pregiudizievoli su indicate.

- *accerti la regolarità urbanistica ed edilizia del bene e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità, indicando, laddove risultassero irregolarità o problematiche, il quantum necessario per la sanatoria;*

Vi sono Abusi Edilizi da sanare (quindi sanabili), i cui costi si attestano sui 5.000 €.

- *stimi il valore commerciale ed il valore locativo dei beni;*

Il valore del bene è di 193.000 €. (al netto dei costi di regolarizzazione)

- *valuti la divisibilità del bene secondo le quote dei comproprietari; - rediga il corrispondente progetto di riparto anche articolato in diverse ipotesi tenendo conto della situazione di fatto e delle preferenze eventualmente espresse dalle parti, indicando eventuali conguagli in denaro.”*

Il compendio non è divisibile secondo le quote di ciascun convivente quindi non è possibile predisporre un progetto divisionale se non la divisione mediante il conguaglio in denaro.

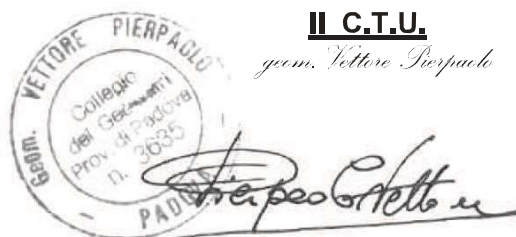


CONCLUSIONI

Avendo risposto ai quesiti formulati, e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti, alla presente relazione peritale, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato presso la cancelleria, rimanendo nel contempo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.

Il C.T.U.
geom. Vettore Pierpaolo



ALLEGATI

DOC. 1 - Catasto Terreni

- doc. 1.1 - Estratto di Mappa
- doc. 1.2 - Visura storica particella 349 (sedime fabbricato)
- doc. 1.3 - Visura storica particella 444 (scoperto in proprietà esclusiva)
- doc. 1.4 - Visura storica particella 789 (stradina)
- doc. 1.5 - Visura storica particella 793 (stradina)

DOC. 2 - Catasto Fabbricati

- doc. 2.1 - Visura storica Abitazione (sub. 2)
- doc. 2.2 - Planimetria Abitazione
- doc. 2.3 - Visura storica Garage (sub. 3)
- doc. 2.4 - Planimetria Garage (sub. 3)

DOC. 3 - Titolo di Provenienza – Trascrizione atto

DOC. 4 - Documentazione Urbanistico- Edilizia

DOC. 6 - Ricevuta trasmissione bozza di CTU ai CTP nominati (nessuna osservazione rilevata).

