

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

CAPITAL MORTGAGE S.R.L.

contro

[REDACTED]

Fascicolo n. 625/2014

G.E. Dr.ssa Micol Sabino

CUSTODE Notaio Dr. Luca Gianpiero

Il sottoscritto Dott. Arch. MASSIMILIANO NEGRELLO nato a Monselice il 24.07.1963 con studio in Solesino (PD) Via Roma n. 53, libero professionista, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1449, nominato esperto, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Micol Sabino, all'udienza del 19.06.2015 alle ore 12,20, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

- "1. Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
- 2. provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi il creditore ed il Ge per i provvedimenti di competenza;*

3. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico, curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*
- *i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
 - *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
 - *la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;*
 - *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato, e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
 - *l'esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva;*
 - *la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;*
4. *indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più*

lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

- 5. con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto e con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;*
- 6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, **anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione**, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; **per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi**;*
- 7. verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione).*
- 8. alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di certificazione energetica (APE)."*

PREMESSA

Lo scrivente in data 30.11.2015 alle ore 15.00, previo avviso di sopralluogo inviato all'esecutato, tramite raccomandata A.R., si recava presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma non fu possibile accedere agli stessi. In data 01.12.2015 veniva avvisato il G.E. rimanendo in attesa di istruzioni in merito.

Il G.E. in data 12.12.2015 nominava Custode il Notaio Dr. Luca Gianpiero. In data 13.02.2016 vennero fornite istruzioni allo scrivente da parte del Dr. Enrico Poletto per conto del Notaio delegato, per poter effettuare l'accesso. In data 27.02.2016 venne effettuato il sopralluogo presso gli immobili.

RELAZIONE TECNICA

L'esperto, esaminati gli atti della procedura esecutiva, visitati gli immobili pignorati, compiute le opportune verifiche catastali ed ipotecarie, espone di seguito quanto richiesto dal G. E.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, ad uso residenziale, fanno parte di un condominio di cinque piani denominato "DEI COLLI", ubicato in Comune di Padova (PD) in Via Lagrange n. 17 angolo Via Newton, insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 670 e risultano così composti:

- un appartamento (Fg. 115 mapp. 213 sub 17) occupante la parte nord-est-sud del piano quinto del fabbricato condominiale accessibile tramite una scala condominiale e un ascensore;
- un garage (Fg. 115 mapp. 213 sub. 6) al piano terra ubicato sul lato nord, con accesso da Via Newton.

Le caratteristiche costruttive generali dell'edificio risultano: struttura portante in cemento armato con copertura piana, grondaie lamiera preverniciata, facciate tinteggiate. Pavimentazione in piastrelle e graniglia per le parti condominiali (portico, ingresso e vano scale).

L'immobile ha una vetustà sessantennale, complesso costruito come case popolari, in generale si presenta in mediocre stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

APPARTAMENTO P. 5° (Fg. 115 mapp. 213 sub 17)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in via Lagrange n. 17, interno n. 10, censita in categoria A/2, occupante la parte nord-est-sud del piano quinto del fabbricato condominiale dell'altezza di m 2,85, accessibile tramite una scala condominiale e un ascensore. L'appartamento composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 camere, un bagno, n. 2 poggiali ed una veranda.

Le finiture sono le seguenti:

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI: - pavimento ingresso, corridoio e cucina in linoleum ; pavimento camere in linoleum e moquette; piastrelle in ceramica per pavimento e per rivestimento bagno; - un bagno completo di accessori, vasca da bagno, bidet, water, lavabo;

PARETI intonacate e tinteggiate, con pittura in mediocre stato.

SERRAMENTI: -porte interne in legno verniciate; -serramenti interni di finestra e porta finestra in legno; -serramenti esterni di finestre e porte finestre in alluminio e avvolgibili di plastica; - portoncino d'ingresso in legno;

IMPIANTI: -impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio; -impianto elettrico con linee incassate e provvisto di differenziale salvavita.

LOCALE GARAGE P.T. (Fg. 115 mapp. 213 sub 6)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage dell'altezza di mt. 2.69 ubicata al piano terra del fabbricato condominiale. L'accesso avviene tramite un portone in lamiera da Via Newton.

CONFINI:

FABBRICATO CONDOMINIALE

A nord Via Newton, a est Via Lagrange, a sud mapp. 398.

APPARTAMENTO P. 5°

A nord, est, sud area condominiale.

GARAGE P.T.

A nord area condominiale, a sud corridoio comune, a ovest vano scale.

DESCRIZIONE CATASTALE (vedi all. 1)

COMUNE DI PADOVA:

Catasto Fabbricati

Foglio 115 - mapp. 213 sub 17 (ex Sez. C Fg. 2 mapp. 469 sub. 17)
(appartamento)

Via Lagrange n. 17 p. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 Rendita € 872,81

Foglio 115 - mapp. 213 sub 6 (ex Sez. C. Fg. 2 mapp. 469 sub. 6) (garage)

Via Newton n. 41 p. T cat. C/6 cl. 6 mq. 10 Rendita € 38,73

INTESTATI: [REDACTED] n. in [REDACTED] il [REDACTED] prop. 99/100;

[REDACTED] n. in [REDACTED] il [REDACTED] prop. 1/100.

Il fabbricato è stato eretto su area censita al Catasto Terreni del Comune di Padova al Fg. 115 mapp. 213 Ha 0.06.70 Ente Urbano.

Si precisa che il numero civico posto sul garage risulta essere 39 F.

Compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, compresa la quota proporzionale sul pertinente terreno coperto e scoperto, sulle parti comuni dell'intero edificio di cui è parte la porzione in oggetto così come elencato nell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali riportati per intero ai precedenti punti. I beni oggetto di pignoramento, così come sopra

descritti, risultano accatastati.

Si precisa che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita viene indicata la quota di 1/100 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] detta quota risultava già ceduta all'esecutato [REDACTED] con atto rep. n. 182615 del 28.01.2011 Notaio Dr. Nicola Cassano.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dalle due figlie [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (vedi all. 3).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto in atto.

Lo scrivente precisa che:

- all'art. 2 dell'atto di compravendita del 30.11.2006 rep. 173737 Notaio Nicola Cassano di Padova tra il sig. [REDACTED] e i signori [REDACTED] e [REDACTED] mediante il quale venivano trasferiti gli immobili oggetto di esecuzione, si rileva:

“ [...] Le unità immobiliari in oggetto vengono rispettivamente vendute e acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie in particolare con i patti e obblighi contenuti nell'atto notaio La Rosa rep. 40188 in data 7.7.1982 trascritto il 2.8.1982 nn. 14448/12185 [...]”

- all'art. 2 dell'atto di compravendita del 28.01.2011 rep. 182615 Notaio Nicola Cassano di Padova tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] mediante il quale veniva trasferita la quota di 1/100 degli immobili oggetto di esecuzione si rileva:

“ [...] Le unità immobiliari in oggetto vengono rispettivamente vendute e acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, già occupato dalla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive

di qualsiasi specie, in particolare con i patti e obblighi contenuti nell'atto notaio La Rosa rep. 40188 in data 7.7.1982 trascritto il 2.8.1982 nn. 14448/12185 [...].

In riferimento all'atto Notaio La Rosa di cui sopra, per completezza di seguito si riporta quanto rilevato nella relativa nota di trascrizione:

"[...] Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di stipula dell'atto di cui al titolo, l'alloggio non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

Decorso il termine di 10 anni suddetto, qualora la parte acquirente intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione all'Istituto, il quale potrà esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previsti dall'art. 28 della legge 8.8.1977 n. 513.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla.

La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, ed è rilevabile d'Ufficio dal Giudice. [...]"

Nel successivo atto di compravendita, Notaio Franco Roberto rep. n. 60855 del 18.12.1997 trascritto il 15.01.1998 ai nn. 1012/791, dell'immobile in questione, nella nota di trascrizione si rileva:

"[...] LE PARTI RICHIAMARONO I PATTI E GLI OBBLIGHI CONTENUTI NEL SOPRA CITATO ATTO N. 40188 REP.

NOTAIO LA ROSA, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARÒ DI BEN CONOSCERE ED ACCETTA RE. TRATTANDOSI

DI UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDOMINIO RESTANO SALVI I VINCOLI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO DI

CONDOMINIO. I VENDITORI DICHIARARONDI AVERE PROVVEDUTO ALL'AFFRANCAMENTO DEL DIRITTO DI

PRELAZIONE PREVISTO DALL'ART. 28 DELLA L. 513/1977 A FAVORE DELL'AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA

RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI PADOVA CON VERSAMENTO DELLA SOMMA DI LIRE

21.180.000 (VENTUNOMILIONICENTOOTTANTAMILA) EFFETTUATO IN DATA 25-11-1997 PRESSO

L'AGENZIA N. 11 DI BRUSEGANA (PADOVA) DELLA CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. COME DA

NOTA DELL'A.T.E.R. IN DATA 25-11-1997 PROT. 14873/A.A. G.G. RIF. LETT. 20-11-1997. FU FATTA

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. [...]" (vedi all. 4)

Lo scrivente declina ogni responsabilità per quanto non rilevabile da visura presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ovvero vincoli, atti, procedure giudiziarie e quant'altro, prive della relativa formalità di iscrizione o trascrizione presso i Pubblici Uffici.

L'esperto, ritiene opportuno, viste le caratteristiche degli immobili procedere alla vendita in un unico lotto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile allegata all'esecuzione in oggetto e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova – in data 22.03.2016 (*vedi all. 5*) sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:

ISCRIZIONI

- **R.G. n. 66020 R.P. n. 17160 del 07.12.2006 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Padova**

a favore

BANCA DI ROMA S.P.A.

a carico

[redacted] n. il [redacted] a [redacted]

[redacted] n. il [redacted] a [redacted]

A seguito del contratto di mutuo in data 30.11.2006 n. 173739/36579 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova. Ipoteca volontaria iscritta per € 330.000,00 derivante da concessione a garanzia di un finanziamento dell'importo di € 165.000,00 della durata di anni 30.

Immobili colpiti:

COMUNE DI PADOVA - Catasto Fabbricati -

Foglio 115 - mapp. 213 sub 17 (ex Sez. C. fg. 2 mapp. 469 sub. 17)

Via Lagrange n. 17 p. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 Rendita € 872,81

Foglio 115 - mapp. 213 sub 6 (ex Sez. C. fg. 2 mapp. 469 sub. 6)

Via Newton n. 41 p. T cat. C/6 cl. 6 mq. 10 Rendita € 38,73

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Si precisa che nell'atto di compravendita rep. n. 182615 del 28.01.2011 Notaio Dr. Nicola Cassano mediante il quale il Sig. [REDACTED] cedeva al sig. [REDACTED] la propria quota di 1/100 relativa agli immobili di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, si rileva all'art. 4: "[...] Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato d'accordo convenuto in euro 1.533,00 (millecinquecentotrentatré virgola zero zero) che vengono soddisfatti mediante l'accollo da parte dell'acquirente dell'attuale residuo per pari importo del mutuo di originari euro 165.000,00 assunto in quota dal venditore con la BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, con contratto a rogito notaio Cassano in data 30.11.2006 rep. 173739 e garantito ipotecariamente con iscrizione in data 7.12.2006 ai nn. 66020/17160, mutuo rimborsabile in rate comprensive di quota capitale, interesse ed accessori, salvo eventuali future variazioni a sensi del contratto, oltre gli oneri fiscali.

L'acquirente provvederà a notificare giudizialmente il presente atto all'Istituto mutuante, eleggendo domicilio attributivo di giurisdizione presso il Sindaco della città di Padova ed a corrispondere direttamente allo stesso Istituto mutuante le rate afferenti gli importi dei mutui così assunti.

Così regolato il prezzo di vendita, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale mentre si conviene che il possesso giuridico e tutti gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono da oggi. [...]"

TRASCRIZIONI

- R.G. n. 31318 R.P. n. 22264 del 27.10.2014 presso Agenzia del Territorio di

Padova

a favore

CAPITAL MORTGAGE S.R.L.

a carico

[REDACTED]
[REDACTED]

A seguito verbale di pignoramento immobili in data 07.10.2014 rep. n. 7098/2014
del Tribunale di Padova

Immobili colpiti:

COMUNE DI PADOVA - Catasto Fabbricati -

Foglio 115 - mapp. 213 sub 17 (ex Sez. C. fg. 2 mapp. 469 sub. 17)

Via Lagrange n. 17 p. 5 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 Rendita € 872,81

Foglio 115 - mapp. 213 sub 6 (ex Sez. C. fg. 2 mapp. 469 sub. 6)

Via Newton n. 41 p. T cat. C/6 cl. 6 mq. 10 Rendita € 38,73

Compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e
servitù compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio di
cui è parte la porzione in oggetto così come elencate dall'art. 1117 e segg. del
C.C.

Lo scrivente, da quanto ha potuto verificare non rileva nessun vincolo di diritto
pubblico, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Lo scrivente precisa inoltre che l'Avv. Antonio Lombardi, rispondendo ad una
richiesta del sottoscritto, ha comunicato che per le spese condominiali ha chiesto
ed ottenuto un decreto ingiuntivo e poiché tali spese non sono state versate, ha
provveduto a depositare in data 18.03.2016 Atto di intervento di creditore ex art.

499 c.p.c., intimando al Sig. [REDACTED] la somma di € 9.203,83 (vedi all. 8)

REGOLARITA' EDILIZIA (vedi all. 2)

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Padova è emerso quanto segue:

- il fabbricato condominiale è stato costruito a seguito del permesso costruzione di case popolari del 14.09.1957 prot. 1582 reg. n. 58 mod. n. 32 rilasciato dal Sindaco del Comune di Padova;
- in data 16.02.1960 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Padova il permesso di abitabilità prot. n. 19476 reg. n. 499 mod. n. 33;
- in data 11.02.1992 veniva concessa la sanatoria prot. n. 18428 per la costruzione della veranda sul lato nord.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi all. 7) che di seguito viene riportato:

" [...] Gli immobili ricadono nell'area che risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, destinata a: parte ZONA RESIDENZIALE 3 DI COMPLETAMENTO, parte SEDE STRADALE.

Gli interventi urbanistico-edilizi dell'area sono disciplinati in via principale dagli articoli 14 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

La previsione a Servizi compare nelle tavole del Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3239 del 17 ottobre 2006; detta previsione, nell'ipotesi di mancata attuazione, ha perso efficacia ai sensi dell'art. 9 del T.U. Espropri (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327).

Con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato approvato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – P.A.T. - DEL COMUNE DI PADOVA, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. vigente. L'area è compresa nelle AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – CITTA' CONSOLIDATA e nelle AREE POTENZIALMENTE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, così come definite dal P.T.C.P., di cui agli articoli 11.2.1 e 5.6.11 delle N.T.A. del P.A.T. [...]"

Nell'esecuzione in oggetto non vi sono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Lo scrivente dalla verifica tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi di cui sopra ha rilevato alcune modifiche interne e prospettiche, sanabili con un costo presunto comprensivo di spese tecniche e oblazione di circa € 2.000,00.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore di condominio Studio Geom. Roberto Giacon, si riscontra che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammontano a circa € 1.396,16; il debito fino al 30.09.2014 ammonta a circa € 9.532,01; debito dal 01.10.2014 sino al 31.03.2016 ammonta a circa € 1.829,31.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, appurati i prezzi correnti attuali sul mercato immobiliare locale di beni simili a quelli in esame, assunta ogni altra adeguata informazione e considerate tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche che concorrono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ritiene di adottare il metodo SINTETICO-COMPARATIVO sulla base di prezzi unitari medi al metroquadrato di superficie ragguagliata commerciale convenzionale al lordo delle murature.

Ai fini valutativi, tenuto conto di: -ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, finiture, stato di conservazione, previsioni del P.R.G., vetustà, servitù attive e passive apparenti o meno, eventuali diritti reali, le particolari condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter esprimere il seguente valore a base d'asta:

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE AL LORDO DELLE MURATURE

Descrizione	Superficie	Coeff.di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Appartamento	mq 105,13		mq 105,13
Veranda	mq 2,65	0,5	mq 1,33
Poggioli	mq 12,19	0,25	mq 3,05
Garage	mq 11,92	0,5	mq 5,96
		Totale superficie	mq 115,47

Superficie commerciale: mq 115,47

Valore medio/mq : € 1.100,00

Stima: mq 115,47 x €/mq 1.100,00 = **€ 127.017,00**

Adeguamento e correzione della stima

-stato d'uso e di manutenzione: -10% - € 12.701,70

regolarizzazione urbanistica: - € 2.000,00

spese condominiali insolute - € 11.359,32

€ 100.955,98

Riduzione del valore del 15% praticata per l'assenza

di garanzia per vizi del bene venduto

€ 100.955,98 x 0,15 = - € 15.143,40

Totale € 85.812,58

arr. € 86.000,00 (ottantaseimila/00)

La ditta [REDACTED] contattata in quanto addetta alla manutenzione della caldaia dell'escutato Sig. [REDACTED] ha informato lo scrivente di non aver più effettuato manutenzioni dal 2013 e di non essere in grado di fornire il codice catasto e il codice chiave della caldaia in oggetto, utili per registrare l'A.P.E. presso la Regione Veneto.

Pertanto al momento non è possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si precisa che, a seguito della nomina di un custode, al fine di permettere al sottoscritto l'accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, i termini per il deposito dell'elaborato furono sospesi, indicando come nuovo termine 30 giorni a partire dalla data di accesso dello scrivente. L'accesso venne effettuato in data 27.02.2016, pertanto il deposito della presente relazione rientra nei tempi indicati.

Ritenendo di aver risposto al quesito formulatogli e rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti da parte dell'Ill.mo G.E, si porgono distinti saluti.

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) estratto di mappa C.T., visure catastali e planimetrie catastali;
- 2) permesso di costruzione di case popolari, permesso di abitabilità, concessione edilizia in sanatoria;
- 3) certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;

- 4) copia titoli di proprietà e note di trascrizione;
 - 5) ispezione ipotecaria del 22.03.2016;
 - 6) documentazione fotografica;
 - 7) certificato di destinazione urbanistica;
 - 8) documentazione pervenuta dall' Avv. Lombardi.
- N. 1 prospetto riepilogativo.

Solesino, 25 Marzo 2016

L'esperto

Dott. Arch. Massimiliano Negrello

Firmato digitalmente da

Massimiliano Negrello

CN = Negrello Massimiliano
O = Ordine degli Architetti di
Padova/80012700284
C = IT