

E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente.
Il Consulente Tecnico

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 173/2023
G.E.: Dr.ssa Manuela Elburgo

contro

“PERIZIA DI STIMA”

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



LOTTO DI VENDITA N. 1
BENE IN PADOVA - PIAZZA DELLE ERBE n. 50

0. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dalla G.E. Dr.ssa Manuela Elburgo con provvedimento in data 25/07/2023, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 01/08/2023, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

A) *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;*

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:

a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

b) *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;*

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone*



pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, 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;

d) *il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

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

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

g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se 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;*

h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi*



dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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 con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
 - il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.
- Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'“**Atto di Provenienza**”, che si allega a termine della Relazione.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'APEP per conto del Notaio dott. Roberto Paone, Custode Giudiziale, e



successivi contatti con gli esecutati ad effettuare la prima **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **25/09/2023** in Padova, Piazza Delle Erbe n. 50, alla presenza del sig.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta

per la **quota di 1/1 (intero)**, dei seguenti beni:

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160:

– sub 5 - cat. C/1 – cl. 17 – mq 61 – P. S1-T-1° - Piazza Delle Erbe n. 15-16 - RCE 6.288,17.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia negli *Atti di Pignoramento* che nelle *Istanze di Vendita* e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agencia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 05/09/2023) che risultano:

C.F. Comune di Padova: Foglio 89 – part. 788:

– sub. 5 - cat. C/1 – classe 17 – 61 mq. – Sup. catastale 63 mq. - P. S1-T-1 - Piazza Delle Erbe n. 15-16 – Rendita € 6.288,17.

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 20/12/2018 pratica n. PD0243672 in atti dal 20/12/2018 Variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ANSC (n. 136906.1/2018).*

- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*

- *Variazione Toponomastica del 28/06/2013 pratica n. PD0181546 in atti dal 28/06/2013 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 134355.1/2013).*

- *Variazione del 01/02/2013 Pratica n. PD0024355 in atti dal 01/02/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 11151.1/2013).*

Il bene insiste sul terreno identificato al:

C.T. - Comune di Padova: Foglio 89:

– mappale 788 – Ente Urbano – are 27.60.



a seguito delle seguenti variazioni:

- *Impianto meccanografico del 01/01/1969.*

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui alla particella 788 sub 5 (negozi)** al piano terra e primo prospetta a sud sul sottoportico di Piazza delle Erbe e confina a nord ed est con proprietà comunale;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 788 del C.T.** confina a nord con via Oberdan, a est con i mappali 789, 790 e 792 ed a sud con Piazza delle Erbe.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relativa planimetria presentata in data 21/10/1985.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano interrato, terra e primo di un fabbricato con tipologia "fabbricati accostati", sito nel Comune di Padova, Centro Storico, in Piazza Delle Erbe n. 50, facente parte del Complesso del Comune di Padova.

L'unità immobiliare, al piano terra, ha l'accesso pedonale dal sottoportico fronte Piazza Delle Erbe.

La zona è centrale e pertanto sono presenti tutti i servizi pubblici e privati.

Il fabbricato principale è planimetricamente del tipo "case accostate", con pianta irregolare, e si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato è del tipo con muratura portante in laterizio internamente ed esternamente intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro con alcune porzioni rivestite in pietra.

L'unità oggetto di procedura è la porzione del negozio antistante la Piazza delle Erbe, mentre la parte retrostante è di proprietà del Comune di Padova (si vedano le planimetrie catastali).

Da questo deriva la caratteristica **negativa** dell'unità in oggetto in quanto non esiste una scala di collegamento tra i locali al piano terra e quelli posti al piano primo ed al piano interrato; al piano primo si accede da una scala esistente nei locali posti a nord ed attualmente collegati all'unità in oggetto, di proprietà del Comune di Padova; inoltre al piano interrato si potrebbe



accedere da una scala esistente nell'unità confinante ad est di proprietà di terzi.

Il sig. informava la sottoscritta che i locali di proprietà del Comune di Padova erano stati dati in uso alla precedente proprietà mediante una "Concessione Temporanea", tipo locazione, con la previsione di un canone annuo, "Concessione" scaduta e mai rinnovata. L'unità è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna variabile da m 1,20 a m 1,95: da una cantina ad uso deposito, attualmente raggiungibile dalla proprietà limitrofa ad est (altra ditta) e, pertanto, non è stata conteggiata.
- al piano terra, di altezza interna pari a ml. 2,92: da un negozio ad uso oreficeria;
- al piano primo: da un ufficio con altezza interna variabile da m 1,20 a m 2,13 ed un altro ufficio con altezza interna variabile da m 1,45 a m 2,20, ambedue raggiungibili dalla proprietà limitrofa del Comune di Padova.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato e dell'unità residenziale è buono.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano interrato da h. 1,20 a 1,95				
Cantina	-	-	-	-
Piano terra h. 2.92				
Negozi	36,55	1	Sud	Ottime
Piano primo				
Ufficio da h. 1,20 a 2,13	25,35	0,50	Sud	Discrete
Ufficio da h. 1,45 a 2,20	14,60	0,50	Sud	Discrete



Superficie Complessiva	76,50			
-------------------------------	--------------	--	--	--

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto autorizzato e dalla planimetria catastale e pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dalle tavole di progetto e dalla planimetria catastale.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva:** **mq. 76,50**
- **Superficie Lorda complessiva:** **mq. 68,55**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

- Facciate Esterne: l'unità si presenta, al piano primo, intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore giallo chiaro, al piano terra, i contorni laterali delle vetrine sono rivestiti in pietra.

Unità commerciale:

- Protezioni esterne: sono presenti serrande in acciaio.
- Infissi Esterni: la porta di ingresso e le vetrine hanno serramenti in alluminio, con vetro antifondamento - antiproiettile e maniglie in alluminio.
- Soglie e davanzali: soglie e davanzali sono in pietra tenera di Vicenza.
- Pavimentazione Interna: il piano terra è pavimentato in legno, listoni in mutenye. Al piano primo i locali di proprietà NIBO presentano pavimento in moquette su cemento liscio, quelli di proprietà comunale sono in cemento liscio; la scala di accesso al piano primo è in legno.
- Rivestimento Interno: le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in ottone brunito.
- Impianto Termico e di Condizionamento: l'impianto è autonomo, realizzato mediante pompa di calore con n. 2 split al piano terra; il piano primo non è



riscaldato.

- Impianto citofonico: non presente.
- Luci d'emergenza: presenti.
- Impianto d'allarme: presente.

Si fa presente che sono presenti due casseforti incassate in contro-pareti al piano terra.

4. STATO DEL POSSESSO (*Punto c) del Quesito*):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/09/2023, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dall'attività di oreficeria del sig.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (*Punto d) del Quesito*):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **esiste la seguente formalità, che resterà a carico dell'acquirente:**

- Vincolo delle Belle Arti trascritto a Padova in data 24/03/1956 ai nn. 3263/2608.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (*Punto e) del Quesito*):

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, in data 27/06/2023 contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 59778/14454 del 17/11/2007**, in forza di Mutuo Fondiario stipulato in data 14/11/2007, Notaio Daria Righetto di Padova, rep. n. 921/323, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160 – sub 5



- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 16714/2852 del 04/05/2018**, in forza di Avviso di Addebito Esecutivo in data 03/05/2018, rep. n. 2007/7718, emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma, a favore di
L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160 – sub 5

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 23002/3948 del 07/06/2019**, in forza di Avviso di Addebito Esecutivo in data 06/06/2019, rep. n. 2935/7719, emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma, a favore di

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160 – sub 5

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 36346/7233 del 31/08/2022**, in forza di Avviso di Addebito Esecutivo in data 30/08/2022, rep. n. 4387/7722, emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma, a favore di
L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160 – sub 5

- **Pignoramento: N. gen./part. 22139/15729 del 16/06/2023**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 18/05/2023, rep. n. 2811/2023, a favore di
La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. Comune di Padova: Sez. F - Foglio 5 – part. 160 – sub 5

Come risulta dai medesimi Certificati, i beni sono pervenuti **in proprietà** della

per la **quota di 1/1 (intero)**, a seguito di “*Atto di Compravendita*” in data 18/07/2007, rep. n. 724/261, Notaio Daria Righetto di Padova, trascritto in data 20/07/2007 ai n.ri gen./part. 40166/21088.



Sussistendo il Vincolo belle Arti, le parti convenivano di sottoporre il presente Atto alla condizione sospensiva, questa poi cancellata con Annotazione n. 62709/14530 DEL 06/12/2007.

Precedenti proprietà:

-

per la **quota di 1/3 (un terzo) ciascuno**, in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Padova in data 05/02/1985, trascritto in data 11/03/1986, ai n.ri 6340/4647, in morte di

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 25/09/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie.

Si fa presente che l'accesso agli atti non è stato fatto in presenza su disposizione del Comune di Padova e le pratiche edilizie sono state inviate via PEC alla sottoscritta:

- Permesso di occupazione suolo pubblico per modifica di vetrina rilasciato in data 05/08/1939 al sig.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6729, prot. n. 10936**, rilasciata in data 11/02/1992 alla sig.ra _____ per "Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85", relativa al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano ammezzato.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 788 del Foglio 89 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova in "zona Centro Storico, all'interno del perimetro centro storico sito UNESCO, normata dall'art. 5.5.1.

Il fabbricato prevede una Unità di Piano di Classe C che permette per



l'immobile interventi di Restauro.

Trattandosi di unità gravata di vincolo delle Belle Arti, qualsiasi intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria, è soggetto al parere della Soprintendenza.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova, per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.



Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Uffici P. Primo: 0,50

Si precisa che il coefficiente di riduzione applicato agli uffici al Piano Primo tiene conto anche dell'aspetto negativo legato alla necessità di stipula di un "Contratto di Locazione" con il Comune di Padova per poter usufruire degli stessi tramite la scala esistente nei locali di proprietà comunale.

Nella stima **non si è tenuto conto del piano interrato** in quanto non utilizzabile. Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda Unità Commerciale: mq. 68,55

tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Padova si assegna il seguente valore:

- Valore unitario: **€/mq. 5.000,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 68,55 x €/mq. 5.000,00 = **€ 342.750,00**

valore che, considerata la vetustà dell'immobile e l'assenza di garanzia per vizi, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,85**, si ottiene pertanto un valore, comprensivo dell'incidenza dell'area, pari a:

€ 342.750,00 x 0,85 = **€ 291.337,50**

che si arrotonda in:

€ 291.300,00 (euro duecento novantuno mila trecento/00)

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 05/09/2023.



La sottoscritta dimette la presente Relazione di Stima, che si compone di n. 15 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 17/01/2024

arch. Monica Franchi

Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Atto di Provenienza.
-

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

