

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280-2022**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



## **PRESENTAZIONE**

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

### **DEBITRICE:**

### **BENI PIGNORATI:**

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

**Quota di proprietà pari a 1/1 di**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

**Comune di Montegrotto Terme (PD):**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 7, part. n. 930, sub. 32, cat. C/1, consistenza 62,00 mq**

**Piano Primo.**

Nell'atto di pignoramento oltre ad indicare i dati catastali dell'immobile, si specifica che;  
“con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni al fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile”.



## **INCARICO E QUESITO**

L' Ill.mo G. E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 280-2022 promossa da:

contro

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Elenco operazioni peritali**

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Visure all' Agenzia del Territorio,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Incontro con i tecnici, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montegrotto Terme (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria ai sensi della Legge 45/1987 relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico,
- Informazioni sulle spese condominiali,
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.

**Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:**

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio posto al piano primo, all'interno di in un complesso immobiliare piuttosto grande a destinazione sia residenziale che commerciale, prospiciente ad una zona pedonale sito a Montegrotto Terme (PD) in Via Manzoni, 1. Nello specifico l'immobile è nella Galleria Manzoni all'interno n. 15.



Il negozio, trovandosi al piano primo e nella parte più retrostante del complesso immobiliare, non ha affaccio né sulla strada, e neppure sulla zona pedonale, ma si affaccia su una galleria corridoio comune al piano primo, come anche altre attività.

Secondo le planimetrie di progetto e catastali l'ambiente è destinato a negozio, anche se durante il sopralluogo dello scrivente CTU, pareva fosse utilizzato come ufficio.

Ad ogni modo lo scrivente CTU, lo descrive, in base allo stato concessionato e accatastato, da cui risulta composto nel modo seguente:

Piano Primo: un unico grande ambiente di forma regolare, con grandi vetrine sul fronte, con un antibagno ed un bagno non finestrato, per una superficie complessiva compreso anche le murature perimetrali pari a circa 65,86 mq.

Il complesso immobiliare, in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, non è recintato, ma aperto su più lati e comunicante con il piano terra con diversi corpi scala.

L'accesso al negozio, avviene attraverso uno dei corpi scala, che si trova prospiciente la zona pedonale.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

-Impianto di riscaldamento e raffrescamento con termoconvettori e split.

-i serramenti esterni, sono dati due grandi vetrate che si affacciano sulla galleria corridoio comune,

-i serramenti interni sono scuri e dell'epoca,

-i pavimenti, del locale sono in piastrelle dell'epoca ed il bagno ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, tutte dell'epoca.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, l'immobile era pieno di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

Ad ogni modo, l'unità immobiliare si presentava in discrete condizioni ed aveva le seguenti criticità:

**A**-l'impianto elettrico aveva alcune placche mancanti e alcuni fili erano fuori dalle tracce,

**B**-all'interno del locale specie al soffitto vi erano alcuni episodi di distacco dell'intonaco.



**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegrotto Terme (PD) (codice: F529) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		7	930	32	C/1	6	62,00 mq	Tot. 65,00 mq	€ 2.478,37

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, Piano 1

L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Montegrotto Terme (PD) (codice: F529) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	7	930	Ente Urbano	00 58 00

(si vedano allegati n. 1-4)

**CONFINI:**

Il negozio al piano primo e identificato con il sub. 32, confina a Nord-Est con Galleria Manzoni, a Sud-Est, Sud, Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest confina con altre unità e con il vano scale. Al piano superiore, e al piano inferiore vi sono altre unità.

**b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.**

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto.

**c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;**

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era libero NON occupato, anche si vi erano degli arredi.

**d)l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.**

Da quanto comunicato dallo studio di amministrazione condominiale allo scrivente CTU, alla data del 15.06.2023, le spese condominiali che riguardano l'immobile oggetto di pignoramento, sono le seguenti;

-importo annuo per spese fisse di gestione o di manutenzione circa € 1.100,00, (comprensivo dell'acqua potabile, il cui consumo è rilevato dai contatori privati individuali),

-spese straordinarie già deliberate, per le 5 annualità 2022-2026, anche se il relativo debito alla data del 15.05.2023, non è ancora scaduto, ammontano a carico dell'unità immobiliare pignorata pari a € 486,36 x 5 annualità= € 2.431,80,

-per le spese condominiali NON pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data del 11.05.2023 con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità è pari a;

Spese condominiali NON pagate esercizio 2022, € 2.475,89

Spese condominiali NON pagate esercizio 2021, € 3.416,85

Non ci sono azioni legali verso terzi.

L'amministratore condominiale precisa, che il complesso immobiliare, condominio, è costituito da 105 unità immobiliari, oltre ai garage.

**e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:**

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a \_\_\_\_\_ e che riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 15.05.2023, sono le seguenti:

### **Trascrizione**

**\*10165-6706 del 15.03.2018**, in cui con atto notarile del notaio De Michele Emanuele del 08.03.2018 n. rep. 25218/18743, \_\_\_\_\_ acquistava da \_\_\_\_\_ quota di 1/1 dell'Unità negoziale N. 1, e quota non indicata dell'Unità Negoziale n. 2, dei seguenti beni immobili;

#### **Unità Negoziale N.1;**

Comune di Montegrotto Terme (PD),  
Catasto Fabbricati; Foglio n. 7, part. n. 930, Sub. 32, Cat. C/1, 62,00 mq

#### **Unità Negoziale N.2;**

Comune di Montegrotto Terme (PD),  
Catasto Terreni; Foglio n. 7, part. n. 930, Ente Urbano 58 are

### **Iscrizione**

**\* 10166-1693 del 15.03.2018**, in cui con atto notarile del notaio De Michele Emanuele del 08.03.2018 n. rep. 25219/18744, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario contro \_\_\_\_\_ e a favore di \_\_\_\_\_ per quota di 1/1 dell'Unità negoziale N. 1, dei seguenti beni immobili;

#### **Unità Negoziale N.1;**

Comune di Montegrotto Terme (PD),  
Catasto Fabbricati; Foglio n. 7, part. n. 930, Sub. 32, Cat. C/1, 62,00 mq

### **Iscrizione**

**\*33949-6070 del 09.10.2020**, in cui con atto giudiziario del Tribunale di Treviso del 05.04.2020 n. rep. 1112/2020, si iscrive ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo contro \_\_\_\_\_



e a favore di \_\_\_\_\_ per quota di 1/1 dell'Unità negoziale  
N. 1, dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Montegrotto Terme (PD),

Catasto Fabbricati; Foglio n. 7, part. n. 930, Sub. 32, Cat. C/1, 62,00 mq

**Trascrizione**

**\*40076-27055 del 03.10.2022**, in cui con atto giudiziario del Tribunale di Padova del 05.09.2022 n. rep. 4733, si trascrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per quota di 1/1 dell'Unità negoziale N. 1, dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Montegrotto Terme (PD),

Catasto Fabbricati; Foglio n. 7, part. n. 930, Sub. 32, Cat. C/1, 62,00 mq

(si vedano allegati n. 7-13)

**f) l a 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:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione edilizia n. 150/79, rilasciata il 03.05.1980,

-Certificato di abitabilità del 05.08.1982,

-Certificato di abitabilità/agibilità del 18.12.1987.

(si vedano allegati n.5)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno censito al Catasto Terreni dalla **particella 930 del Foglio 7**, del Comune di Montegrotto Terme, identificato con contorno rosso nella planimetria catastale di cui all'allegato A) **presenta da P.R.G. vigente (primo P.I.)** le seguenti prescrizioni urbanistiche:

**mappale 930 (parte)**

1. Zona Territoriale Omogenea: "B/64" RESIDENZIALE;

2. Destinazione di zona: RESIDENZIALE;



3. Indice volumetrico: Riferimento ad art. 19 delle N.T.A. (Indice di edificabilità fondiaria 1,5 mc/mq);

4. Dati tecnici: Riferimento ad articoli 4 e 19 delle N.T.A.;

5. Note: detta area ricade in area termale PARTE in A/1 P.U.R.T. e PARTE in A/2 P.U.R.T. di cui

alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 04/05/04 e precedenti.

### **mappale 930 (parte)**

1. PIAZZA – Riferimento art. 13.z delle N.T.A..

2. Note: detta area ricade in area termale PARTE in A/1 P.U.R.T. e PARTE in A/2 P.U.R.T. di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 04/05/04 e precedenti.

Che il suddetto terreno è individuato dal P.A.T. vigente nel seguente modo:

### **Azioni strategiche e tutele (Carta delle Trasformabilità)**

- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale (art. 53 delle N.T.A.).
- Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi – Ambito di connessione ambientale dei Colli (Litoranea) del contesto storico, della salute, della nuova architettura, delle porte di Montegrotto (art. 59 delle N.T.A.).

### **Altre componenti (vincoli, ecc...)**

- Area di emunzione acque termali PTCP (art. 45 delle N.T.A.).
- Alberate esistenti da integrare – PARCE art. 27 c. 3b, art. 4 co. 2 (Art. 20 delle N.T.A.);

Che il suddetto terreno presenta dalla **Variante Generale al Piano** degli Interventi adottata con delibera di C.C. n° 29 del 15/07/2021 le seguenti prescrizioni urbanistiche:

### **TAVOLA 2.e - VINCOLI E TUTELE (All. D)**

#### **1. VINCOLI**

- Vincolo sismico “Zona 3” - D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.R. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. n. 71/2008; D.G.R. 1572/2013- D.M. 17.01.2018, D.G.R. 244/2021 – Intero territorio comunale - Art. 34 delle N.T.O.;

#### **2. PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

- Ambiti di Pianificazione Coordinata – Area Termale Urbana – Art. 38 delle N.T.O.;
- Piano Utilizzazione delle Risorse Termali P.C.R 1111/1980 la cui concessione termale è di esclusiva competenza regionale – Art. 40 delle N.T.O. Ai sensi del PURT, il terreno di cui al presente certificato urbanistico ricade PARTE in Area Termale A/1  $\geq 80^\circ$  C e



PARTE in Area Termale A/2 tra 70° e 79° C;

- Concessione mineraria rilasciato dalla Regione Veneto e pertanto con vincolo minerario secondo le normative regionali in materia - Art. 40 delle N.T.O.;
- Area di emungimento delle acque termali PTCP - Art. 40 delle N.T.O.;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni del distretto idrografico Alpi Orientali (P.G.R.A.) per le aree allagabili nello scenario di media probabilità con un'altezza idrica superiore a un metro – Art. 42 delle N.T.O. - PARTE;

### 3. SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

- Area idonea a condizione (SB) - Art. 54 delle N.T.O. ;
- Area soggetta a subsidenza - Art. 55 delle N.T.O. ;
- Area soggetta a dissesto idrogeologico soggetta a subsidenza - Art. 55 delle N.T.O.

### 4. FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

- Centro abitato - Art. 44 delle N.T.O.;

TAVOLA 3.e - ZONIZZAZIONE (All. E)

#### **mappale 930 (parte):**

- Zona Territoriale Omogenea: **B con sottozona nr. 86 (B/86);**
- Destinazione di Zona: Prevalentemente residenziale (Artt. 18.2 e 82 delle N.T.O.);
- Destinazioni d'uso ammesse: Art. 18 e 82 delle N.T.O. e Repertorio Normativo;
- Indice di edificabilità fondiaria : massimo 1,50 mc/mq (Repertorio Normativo – Zone B);
- Altezza massima: 9,50 mt;
- Dati tecnici: Artt. 6, 18, 82 delle N.T.O e il Repertorio Normativo allegato alle NTO;
- Modalità di intervento: Diretto per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Gli interventi con volume superiore a mc. 2.000 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000, qualora l'Ammin. Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a PUA o PCC – Repertorio Normativo, Artt. 6 e 82 delle N.T.O.;
- Prescrizioni: i piani terra degli edifici prospettanti i fronti ad uso pubblico dovranno principalmente essere destinati all'uso terziario (botteghe, artigianato di servizio, ecc.).



**mappale 930 (parte):**

Sistema infrastrutturale: Viabilità Esistente – Art. 110 delle N.T.O.;

Che il suddetto terreno, dall'aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A. 2021-2027) è ricompreso nelle seguenti classi di pericolosità e rischio idraulico:

**Pericolosità Idraulica Moderata (P1);**

**Rischio Medio (R2) ;**

e comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(vedasi allegato n. 6)

**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 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'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà pari a 1/1 dell'esecutato.

Come specificato nell'atto di provenienza, si specifica di seguito che; “unitamente a quanto sopra viene trasferita alla parte acquirente la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli articoli 1117 e 1118 C.C., ivi compresi l'area sia edificata di sua pertinenza, nel rispetto delle assegnazioni in uso esclusivo sino ad oggi attuate”.

**h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, NON si sono evidenziate opere abusive evidenti.



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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi 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.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato di fatto,
- del fatto che si trova al piano primo, e che non è prospiciente la zona pedonale, ma si trova nella parte interna dell'edificio,
- che non ha garage ne posto auto privato,
- considerando anche i valori desunti dal'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2022 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Negozi	65,86 mq	1,00	65,86 mq
<b>Mq Commerciali totali circa</b>			<b>65,86 mq</b>



In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta;  $65,86 \text{ mq} \times \text{€ } 1.600,00/\text{mq} = \text{€ } 105.376,00$

Arrotondato a € 105.000,00

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili. Pertanto in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate ai punti: A e B, che riguardano le condizioni interne dell'immobile, oltre alla necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'unità pignorata il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 10%	-€ 10.500,00
--	--------------

Inoltre lo scrivente stimatore, decurta dal valore di stima dell'immobile pignorato, le somma per le spese condominiali, non pagate o ancora non scadute pari a;

Fondo spese straordinario già deliberate per 5 annualità 2022-2026, ancora non scadute per quota dell'unità immobiliare pignorata pari a € 2.431,80, Spese condominiali non pagate esercizio anno 2022 pari a; € 2.475,89 Spese condominiali non pagate esercizio anno 2021 pari a; € 3.416,85	-€ 8.324,54
--	-------------

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene quindi un valore di stima dell'immobile, pari a € 86.175,46 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 86.175,46	-€ 12.926,32
--	--------------

Perciò il valore di stima dell'immobile pignorato, è di € 73.249,14 arrotondato pari a:

**€ 73.000,00**

Padova, 10.08.2023

Lo stimatore arch. Christian Zampollo

