

## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare n. 160 / 2023**

**Giudice Esecuzione : Dr.ssa P. Rossi**

**Custode : Notaio Dr. R. Franco**

promossa da:      contro:

/

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORI:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 19-05-2023, rep. n. 2511/2023 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 24-05-2023 ai nn. 18781 RG e 13370 RP.

### INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato

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 di accesso con il custode nominato; descrive i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo foto-



grafico 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 dall'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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

#### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;



- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**  
**(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)**

*"1/1 di piena proprietà di* *COMUNE DI SANTA*  
*GIUSTINA IN COLLE*

*(i)*

*NCEU – FOGLIO 10 – MAPPALE 1355 SUB 32 GRAFFATO CON IL SUB*  
*33 – CATEGORIA A2 – 4 VANI – VIA DEI CUSTOZA – PIANI T;*

*(ii)*

*NCEU – FOGLIO 10 – MAPPALE 1355 SUB 35 – CATEGORIA C6 – 12 MQ*  
*– VIA DEI CUSTOZA – PIANI T;*

*(iii)*

*NCEU – FOGLIO 10 – MAPPALE 1355 SUB 9 – CATEGORIA F1 – AREE*  
*URBANE (ART.3, COMMA2, LETT. D DM 28/1998) – 12 MQ."*

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:



a – identificazione dei beni	
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>SANTA GIUSTINA IN COLLE. Via dei Custoza 57, interno 1</b> Appartamento (superf. lorda mq 76 ca.) al piano T di fabbricato plurifamiliare, con garage (superf. lorda mq 14 ca.) e giardino esclusivo (superf. lorda mq 40 ca.); superficie commerciale mq 87 ca.

<b>DIRITTO VENDUTO: piena proprietà</b>
<b>ATTUALI PROPRIETARI:</b>

Quota di 1/1

<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>
------------------------------

Catasto Fabbricati					Comune censuario di				Agenzia del Territorio di	
In partita		1.000.000								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
10	1355	9			F/1		12 mq			Via dei Custoza piano T
10	1355	32			A/2	1	4,0 vani	82 mq	340,86	Via dei Custoza piano T
10	1355	33								
10	1355	35			C/6		12 mq	14 mq	26,65	Via dei Custoza piano T

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1), planimetrie catastali (all. 2 e 3), elaborato planimetrico (all. 4) ed elenco subalterni (all. 5).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 10, Particella 1355, Ente Urbano, superficie mq 1.398, come da visura storica per immobile (all. 6) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 7).

<b>CONFINI</b>
----------------



**Catasto Fabbricati:** N – sub 49, E – sub 49, 4 e 36, S – sub 1, O – sub 34, 3 e 49.

**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via San Pio X, via dei Custoza, particelle 1410, 167 e 1382.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – CLASSE D**

L'immobile-appartamento è fornito della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E) dal 27-07-2015 e rientra in **classe D** (all. 3); da un punto di vista strettamente formale, tuttavia, la recente sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo (effettuata nel 2019) imporrebbe di aggiornare l'A.P.E. appena citato.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Si tratta di un appartamento, con garage, al piano Terra in un condominio di tre piani fuori-terra e complessivi cinque appartamenti e cinque garages.

Il fabbricato sorge nella frazione di Fratte, a circa 2 km a Nord del capoluogo comunale di Santa Giustina in Colle, in zona caratterizzata da edilizia residenziale non intensiva e normale dotazione di viabilità e servizi.

#### **STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni 2000, con criteri costruttivi tradizionali: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde inclinate con tetto in coppi e grondaie in lamiera metallica di rame.

Lo scoperto recintato è tenuto parzialmente a verde o piastrellato con betonelle ove adibito a spazio di manovra per i veicoli; vi sono video-citofono (attualmente non funzionante), antenna TV centralizzata e cancello carraio manuale.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del condominio sono buone.

#### **DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA**

La distribuzione dei locali corrisponde alle planimetrie catastali (all. 2 e 3); l'appartamento, sinte-



ticamente, comprende: soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni (uno dei quali cieco), un garage comunicante con l'appartamento (con portone basculante metallico manuale) ed uno scoperto esclusivo recintato da una siepe.

Le superfici lorde ammontano a: mq 76 ca. (appartamento), mq 14 ca. (garage) e mq 40 ca. (scoperto); le finiture e l'impiantistica sono quelle originali della costruzione, tranne la caldaia, sostituita, come anticipato, nel 2019.

Il portoncino d'ingresso è blindato in legno massiccio, le porte interne sono in legno liscio tamburato e verniciato, le finestre sono in legno massiccio con vetro-camera e scuri esterni in legno massiccio verniciato.

Zona-giorno e disimpegno: pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile (angolo-cottura rivestito), pavimenti in piastrelle mono-cottura 30x30.

Zona-notte: pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile, pavimenti in listoni di parquet nelle camere,

Bagni e cucina: pavimentazione e rivestimento delle pareti (h 2,50 ca.) in piastrelle ceramiche.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano (con produzione di acqua calda sanitaria) e radiatori a colonne di acciaio; l'impianto di condizionamento è stato installato dall'esecutato.

Nonostante qualche traccia di infiltrazione dell'umidità esterna (parete Nord), le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono buone.

<b>b</b>	<b>corrispondenza degli elementi identificativi dei beni fra:</b>  <b>1. atto di pignoramento</b>  <b>2. istanza di vendita</b>  <b>3. risultanze catastali</b>  <b>4. stato di fatto</b>
----------	---

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) è emersa una lieve discordanza tra l'atto di pignoramento, i dati catastali e l'istanza di vendita dei beni oggetto di perizia: nella seconda parte dell'atto di



pignoramento il bene (iii) viene erroneamente indicato come mappale 1335, anziché 1355.

La circostanza, tuttavia, viene correttamente segnalata e rettificata a pagina 2 della nota di trascrizione; i beni pignorati sono, quindi, inequivocabilmente identificati.

**c – stato di possesso dei beni**

**OCCUPATO DALL'ESECUTATA**

L'appartamento ed il garage sono occupati dall'esecutata stessa e dalla sua famiglia; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

**d**

1. **provenienza**
2. **regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento**
3. **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)**
4. **vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria**
5. **vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

**PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE**

1) I beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutata per acquisto da

(at-

to del 14-03-2019, n. 6.992 rep. Notaio Carlo Martucci, trascritto a Padova il 22-03-2019, 11446

RG e 7152 RP) – **(all. 9)**

L'esecutata è coniugata con il Signor \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

Quanto alla provenienza, i passaggi precedenti sono:

--





data e luogo nascita:

reg. patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

del: 23-02-2005 rep: 143316/36582 dal Notaio: MERONE GIORGIO – CAMPOSAMPIERO

trascritto il: 01-03-2005 ai NN. 8913 /5156

acquistato da:

data e luogo nascita:

reg. patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita:

Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ a seguito atto di: COMPRAVENDITA

del : 16/07-2003 rep: 53906/14564 dal Notaio: PAONE ROBERTO – CAMPOSAMPIERO

trascritto il: 25-07-2003 ai NN. 33442 /21047 acquistato/i da:

sede :

Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita:

Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ a seguito atto di: COMPRAVENDITA

del : 16-07-2003 rep: 53906/14564 dal Notaio: PAONE ROBERTO – CAMPOSAMPIERO

trascritto il: 25-07-2003 ai NN. 33441 /21046 acquistato/i da:

data e luogo nascita:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/2 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita:

CF.:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/2 in: PROPRIETÀ



[Empty box]

sede :

Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI - REGOLARIZZAZIONE DI SOCI

del : 27-06-1997 rep: 63927 dal Notaio: MAFFEI NICOLA – SAN MARTINO DI LUPARI

trascritto il: 14-07-1997 ai NN. 19313 /13508 acquistato/i da:

data e luogo nascita: CF.:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/3 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita: 21-05-1955 VIGODARZERE CF.:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/3 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita: CF.:

Quota: 1/3 in: PROPRIETÀ

[Empty box]

data e luogo nascita: CF.:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/2 in: PROPRIETÀ

data e luogo nascita:

reg. patrimoniale: COMUNIONE LEGALE Quota: 1/2 in: PROPRIETÀ

a seguito atto di: COMPRAVENDITA

del : 03-05-1986 rep: 17586 dal Notaio: CORRADI CESARE – PADOVA

trascritto il: 21-05-1986 ai NN. 11388 /7861 acquistato/i da:

data e luogo nascita:



Quota: 1/1 in: NUDA PROPRIETÀ

data e luogo nascita:

Quota: 1/1 in: USUFRUTTO

<b>e</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>1. formalità pregiudizievoli</b></li><li><b>2. 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</b></li><li><b>3. aggiornamento delle risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione e variazioni successive</b></li><li><b>4. precisazioni sulle ipoteche (beni gravati, anche se non pignorati o appartenenti a terzi)</b></li></ol>
<b>CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA</b>	

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 11447 R.G. e 1833 R.P. del 22 marzo 2019**

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (capitale 125.000, totale 250.000 Euro)

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 18781 R.G. e 13370 R.P. del 24 maggio 2023**

a favore:

a carico:

titolo: verbale di pignoramento immobili (atto del 19-05-2023, rep. 2511/2023)

<b>f</b>	<b>regolarità edilizia ed urbanistica dei beni</b>
----------	--



## REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con Permesso di costruire n. 139 del 30-10-2003 (all. 10) e successivi Permessi di costruire in Variante n. 2 del 05-01-2005 (all. 11) e n. 15 del 24-02-2005 (all. 12);
- che è stato richiesto il Permesso di Abitabilità il 06-05-2005 (all. 13) il quale, ai sensi della Legge 22-04-1994 n. 425, è da ritenersi ottenuto non essendo pervenuta nessuna comunicazione contraria (silenzio-assenso);
- che non sono state successivamente apportate modifiche o cambi di destinazione d'uso per cui fossero necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie;
- che l'appartamento è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.

<b>i</b>	<b>1-importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 2-spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, 3-spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, 4-procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	

Non risulta esservi Amministratore, trattandosi di un fabbricato con soli cinque appartamenti dove le spese comuni si limitano solo alla manutenzione-pulizia del verde condominiale ed alla pulizia delle scale (effettuata a turno dai condòmini residenti).

Non risultano, pertanto, spese condominiali insolute.



<b>I</b>	<b>valore di mercato dell'immobile</b>
<b>PROCEDURA DI STIMA</b>	

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione del lotto, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

### LOTTO UNICO

#### calcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza			mq
appartamento	76,0	ca. x	100%	=		76,0
garage	14,0	ca. x	50%	=		7,0
giardino esclusivo	40,0	ca. x	10%	=		<u>4,0</u>
			superficie commerciale mq			<u><u>87,0</u></u>

#### calcolo del valore unitario attuale a partire dal valore a nuovo

valore unitario attuale a nuovo:	2.400	Euro/mq
diminuzione per classe energetica D:	<u>- 250</u>	Euro/mq
valore unitario a nuovo diminuito:	2.150	Euro/mq

#### coefficienti di riduzione

vetustà 20 anni - coeff. =	0,825
piano T - coeff. =	1,000
stato d'uso e di manutenzione: buono - coeff. =	0,900
coefficiente globale di riduzione:	<u>0,825 x 1 x 0,9 = 0,743</u>

valore unitario attuale: mq    2150 x 0,743 =    **1.597 Euro/mq**

attingendo, poi, alle altri fonti abitualmente utilizzate è possibile ricavare i seguenti:

valori di aggiudicazione (fonte: [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net))

valore unitario minimo:	260	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>711</u>	Euro/mq



valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

valore unitario minimo: 950 Euro/mq  
valore unitario massimo: 1.150 Euro/mq

valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

valore unitario minimo: 998 Euro/mq  
valore unitario massimo: 1.212 Euro/mq

le buone condizioni verificate per l'appartamento consentono di adottare i valori unitari massimi tra quelli rilevati ed appena esposti; calcolando, quindi, una media di questi ultimi può essere stimato il:

valore unitario attuale:  $( 1597 + 711 + 1150 + 1212 ) / 4 =$  **1.168 Euro/mq**

valutazione totale appartamento                  mq    87,0    x   1168    =                  101.616

**deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi**

                                 pari al:        15%        di        101.616        =        -        15.242

**valutazione finale**

86.374

arrotondabile, per comprendere le parti comuni, a:

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: Euro 90.000**

**diconsì Euro NOVANTAMILA / 00**

-O-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 15 novembre 2023

*Luigi Corti*



il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

