

## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare n. 85 / 2020**

**Giudice Esecuzione : Dr.ssa M. Sabino**

**Custode : Dr.**

promossa da:      contro:

/

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORI:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il22-02-2020, rep. n. 750 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 31-03-2020 ai nn. 11004 RG 7135 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)**

*“Comune di Noventa Padovana (PD) Via Benvenuto Cellini*

*Catasto Fabbricati Foglio 6*

- *particella 833, sub 119 graffato con il sub 324, piano T, edificio D, cat. A/2, cl. 2, vani 3, Rendita Euro 348,61,*
- *particella 833, sub 258, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 126, Rendita Euro 33,88,*  
*e rispettivi diritti congiunti.”*

**NOTA DEL C.T.U.: appare opportuno anticipare che, per effetto di una variazione della toponomastica, l'indirizzo è mutato in via Antonio Canova 13/1 – FERMO IL RESTO.**

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

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



a – identificazione del bene e confini catastali	
LOTTO UNICO	NOVENTA PADOVANA, via A. Canova 13/1 – Appartamento con garage e piccolo scoperto privato – superficie commerciale mq 65 ca.

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

Quota di 1/1

DESCRIZIONE CATASTALE										
Catasto Fabbricati					Comune censuario di Noventa Pd				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
6	833	119 324			A/2	2	3 vani	55mq	348,61	Via Antonio Canova 13 piano T
6	833	258			C/6	2	16 mq	18 mq	33,88	Via Antonio Canova 13 piano S1

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 6, particella 833, Ente Urbano, superficie mq 7.887, come da visura storica per immobile (all. 6) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 7).

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

**Catasto Fabbricati:**

appartamento: N – vano scale condominiale, E – sub 120, S – via A. Canova, O – rampa garage condominiale.

Garage: N – terrapieno condominiale – E – sub 257, S – sub 3 area di manovra), O – sub 259.



**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via B. Cellini, mapp. 832 (via A. Canova).

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE AI FINI  
DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Come risulta dal rogito di acquisto (all. 8), l'appartamento in questione era fornito della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.); le ricerche effettuate (sia presso Ve.Net.energia-edifici, sia presso il Notaio Dr.ssa Laura Mazzari) non hanno consentito allo scrivente di recuperare tale documento; **l'appartamento è, pertanto, da considerarsi privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E).**

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., con cappotto di spessore non rilevabile;

Infissi: legno massiccio e vetrocamera;

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

**appare prevedibile una media classificazione dal punto di vista energetico.**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Si tratta di un appartamento al piano Terra in un condominio di tre piani fuori-terra e complessivi quindici appartamenti; all'appartamento è abbinato un garage al piano interrato.

Il condominio appartiene ad un gruppo di 24 condomini raggruppati in un unico complesso (borgo Cellini) ubicato a Noventana, frazione a circa 1-2 km a Est del centro di Noventa Padovana e la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

**STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO**

Il complesso è stato realizzato nel 2004 ed i criteri costruttivi sono normali: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate; copertura a falde inclinate con tetto in coppi.



Il complesso ha una sua viabilità interna, con spazi verdi e parcheggi comuni; ai garages interrati si accede da scale esterne o rampe in cemento controllate da cancelli metallici motorizzati.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono molto buone.

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

La distribuzione dei locali corrisponde alle planimetrie catastali **(all. 2 e 3)**.

L'appartamento, sinteticamente, comprende: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno (finestrato); dal soggiorno e dalla camera si accede ad un piccolo scoperto privato tenuto a giardino ed il garage si trova nel piano interrato.

Le superfici lorde ammontano a: mq 52 ca. (appartamento), mq 50 ca. (scoperto esclusivo) e mq 16 ca. (garage).

Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno liscio tamburato tipo noce, le finestre sono in legno massiccio con vetro-camera ed avvolgibili in plastica.

Pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile; pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo-cottura, pavimenti in piastrelle mono-cottura o listoni di parquet (in camera).

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, radiatori in ghisa impianto di condizionamento aria con una unità interna (soggiorno) ed una unità esterna; impianto elettrico normale con video-citofono.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono molto buone.

<b>b</b>	<b>corrispondenza degli elementi identificativi del bene dei beni fra:</b> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. atto di pignoramento</b></li><li><b>2. istanza di vendita</b></li><li><b>3. risultanze catastali</b></li><li><b>4. stato di fatto</b></li></ol>
----------	--

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia **(salvo, come anticipato, il cambiamento del nome della via)**.



Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

**c – stato di possesso dei beni**

**OCCUPATO DALL'ESECUTATA**

L'immobile è occupato dall'esecutata stessa.

**d**

1. **provenienza**
2. **regime patrimoniale al momento dell'acquisto,**
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**

**PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE**

Al ventennio il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto era identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 6 con le particelle nn. 361 sub. 1, 2 e 3 e spettava in proprietà alla

Per effetto della denuncia di variazione in data 20 ottobre 2003, n. 293008 prot., le particelle suindicate sono state variate nella particella n. 91.

Con compravendita di cui all'atto in data 1 dicembre 2003, n. 292182 rep. notaio Paolo Speranza di Padova (trascritto a Padova in data 10 dicembre 2003 ai nn. 53423/33281) gli immobili sono stati venduti alla società

Per effetto dell'atto in data 10 dicembre 2003, n. 292383 rep. dello stesso notaio (trascritto a Padova in data 12 dicembre 2003 ai nn. 53899/33608) la società \_\_\_\_\_ è stata trasformata nella società

Per effetto del conferimento di cui all'atto in data 19 dicembre 2003, n. 292717 rep. dello stesso





notaio (trascritto a Padova in data 29 dicembre 2003 ai nn. 56808/35434) gli immobili sono stati conferiti nella

Per effetto della denuncia di variazione (per demolizione totale) in data 18 novembre 2005, n. PD0284303 prot., l'unità immobiliare di cui alla particella n. 91 è stata identificata nel c.f. al foglio 6 con la particella n. 833 area urbana.

Per effetto della denuncia di variazione in data 23 febbraio 2006, n. PD0041229, il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 6 con la particella n. 833 e relativi subalterni.

Con la compravendita di cui all'atto in data 29 marzo 2006, n. 7415 rep. notaio Riccardo Speranza di Padova (trascritto a Padova in data 11 aprile 2006 ai nn. 19647/10739) le unità immobiliari in oggetto sono state vendute alla signora

Con atto di transazione e risoluzione (dell'atto n. 7415 rep. notaio Speranza di cui sopra) in data 7 aprile 2011, n. 68.182 notaio Rollo di Padova (registrato a Padova-1 in data 20 aprile 2011 al n. 6541 ser. IT e trascritto a Padova in data 21 aprile 2011 ai nn. 15651/9854) gli immobili di cui in oggetto sono stati ritrasferiti alla

Con atto in data 18 dicembre 2012, n. 10441 rep. notaio Mazzari di Borgoricco **(all. 8)** (trascritto a Padova in data 24 dicembre 2012 ai nn. 43413/29827) **gli immobili in oggetto sono stati venduti alla signora** , **di stato civile libero.**

<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.</b></li></ol>
<b>CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA</b>	

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 43414 R.G. e 6426 R.P. del 24 dicembre 2012**



a favore: a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario in data 18 dicembre 2012, n. 10442 rep. notaio Mazzari di Borgoricco;

a carico:

titolo: ipoteca volontaria per euro 188.000 (centoottantottomila).

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 11004 R.G. e 7135 R.P. del 31 marzo 2020**

a favore:

a carico:

titolo: atto di pignoramento in data 22 febbraio 2020, n. 750 rep. Ufficiale Giudiziario di Padova.

#### **ALTRE TRASCRIZIONI**

**nn. 53424 R.G. e 33282 R.P. del 10 dicembre 2003**

a favore: particella 91 (originaria)

titolo: servitù idrica costituita con atto in data 1 dicembre 2003, n. 292182 rep. notaio Paolo Speranza di Padova (registrato a Padova 1 in data 5 dicembre 2003 al n. 3913).

**nn. 18124 R.G. e 9905 R.P. del 05 aprile 2006 e**

**nn. 18125 R.G. e 9906 R.P. del 05 aprile 2006**

a favore:

titolo: convenzione di cui agli atti in data 24 ottobre 2003, n. 291.363 rep. notaio Paolo Speranza di Padova (registrato a Padova-1 in data 12 novembre 2003 al n. 5022) ed in data 21 marzo 2006, n. 7242 rep. notaio Riccardo Speranza di Padova (reg. a Padova-1 in data 5 aprile 2006).

#### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE – ULTERIORI PRECISAZIONI**

1 – Regolamento di condominio allegato all'atto in data 28 marzo 2006 rep. 7413 Notaio Riccardo Speranza di Padova, registrato a Padova 1 in data 13 aprile 2006 al n. 1657 ser. IT;

2 – Dall'atto di provenienza degli immobili in oggetto in data 18 dicembre 2012, n. 10441 rep. notaio Mazzari di Borgoricco):

- nelle aree scoperte di proprietà esclusiva delle unità immobiliari site al piano terra sono



interrati i pozzetti per le condense grassi di tutto il fabbricato;

- nelle stesse aree scoperte si trovano le bocche di lupo per l'areazione delle autorimesse sotterranee il cui accesso è consentito attraverso i garages ubicati in corrispondenza delle bocche di lupo stesse;
- si considerano pertanto costituite le relative servitù di sottoservizi e di passaggio per consentire l'accesso ai pozzetti ed alle bocche di lupo per il compimento delle opere di manutenzione;
- tutti i condomini sono chiamati a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria di porzione dell'area a verde facente parte della particella 832 (di proprietà del Comune) in conformità a quanto previsto dalla citata convenzione con il Comune di Noventa Padovana;
- la particella 833 sub 1 che individua passaggi e vialetti pedonali (B.C.N.C.) è gravata da servitù di uso pubblico a favore del Comune di Noventa Padovana".

<b>f</b>	<b>1. regolarità edilizia ed urbanistica dei beni</b>
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ</b>	

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 regolare Permesso di costruire n. 4975 del 08-05-2004, Pratica n. 30/2004, Prot. n. 02109 **(all. 9)** e successiva DIA del 08-02-2006, Pratica n. 34, Prot. N. 002330 **(all. 10)**;
- che è stato successivamente rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 3947/2006 del 04-04-2006 **(all. 11)**; sono state reperite anche le Certificazioni impiantistiche **(all. 12)**;
- che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.



<b>i</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;</li> <li>2. spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;</li> <li>3. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;</li> <li>4. procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.</li> </ol>
<b>SPESE CONDOMINIALI</b>	

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio (all. 13):

- le spese condominiali dell'appartamento in questione ammontato a 400-420 Euro/anno;
- **vi sono spese condominiali pregresse non pagate per 3.259,82 Euro**, così ripartite:

2012/2013	399,42
2013/2014	383,41
2014/2015	343,56
2015/2016	130,06
2016/2017	753,52

2017/2018	455,65
2018/2019	286,79
2019/2020	88,79
2020/2021	418,72
<b>Totale</b>	<b>3.259,82</b>

Per recuperare tali spese pregresse è stato emesso, su iniziativa dell'Amministrazione, il Decreto Ingiuntivo 2319/16 R.G.

#### **STIMA DEL VALORE**

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 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	52,0	ca. x	100%	=	52,0
garage	16,0	ca. x	50%	=	8,0
verde esclusivo	<u>50,0</u>	ca. x	10%	=	<u>5,0</u>
			superficie commerciale mq		<u><u>65,0</u></u>

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

valore unitario a nuovo:	2.000	Euro/mq
diminuzione per classe energetica mancante:	<u>- 350</u>	Euro/mq
valore unitario a nuovo diminuito:	1.650	Euro/mq

### coefficienti di riduzione

vetustà: 17 anni - coeff. = 0,840

piano T - coeff. = 0,980

stato d'uso e di manutenzione: molto buono - coeff. = 0,950

coefficiente globale di riduzione:  $0,84 \times 0,98 \times 0,95 = 0,782$

valore unitario attuale: mq 1650 x 0,782 = 1.290 Euro/mq

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

valore unitario minimo:	1.107	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>1.518</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u><u>1.313</u></u>	Euro/mq

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

valore unitario minimo:	1.050	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>1.400</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u><u>1.225</u></u>	Euro/mq

### valori di aggiudicazione (fonte: procedure.padova@astalegale.net)

valore unitario minimo:	950	Euro/mq
valore unitario massimo:	<u>1.000</u>	Euro/mq
valore unitario medio:	<u><u>975</u></u>	Euro/mq



