

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR.SSA MANUELA ELBURGO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 308/2017
(Prossima Udienza: 22/01/2019)

CREDITORE PROCEDENTE: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma,
C.F. 13638371008 (avv. Gianni Solinas di Padova).

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 19/04/2017, cron. n. 3017 Atti Giudiziar
Padova, trascritto a Padova l'11/05/2017 ai nn. 17319/11024.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 19/09/2017, presentatosi davanti al cancelliere in data 04/10/2017, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia	
come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 3
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto	
di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 4
6-LOTTO UNICO	pag. 5
6.1-Diritto venduto	pag. 5
6.2-Ditta intestata	pag. 5
6.3-Comproprietario	pag. 5
6.4-Ubicazione	pag. 5
6.5-Qualità	pag. 5
6.6-Descrizione catastale	pag. 5
6.7-Confini	pag. 5
6.8-Descrizione del lotto	pag. 6
6.9-Occupazione	pag. 8
6.10-Regolarità Edilizia	pag. 8
6.11-Regolarità catastale	pag. 8
6.12-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 9
6.13-Provenienza	pag. 10
7-Formalità Pregiudizievoli	pag. 10
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 10
8-Criteri di stima e stima	pag. 12
9-Documentazione allegata	pag. 13



1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
- durante le suddette ispezioni la sottoscritta ha provveduto a far digitalizzare alcune delle planimetrie degli immobili in oggetto, in quanto risultate visibili soltanto in cartaceo;
- eseguiva il sopralluogo sui luoghi, a seguito di comunicazione da parte del custode giudiziario, concordando con il debitore per l'11 giugno, ore 9.00;
- durante il sopralluogo accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 49 stampe,
- effettuava indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Mestrino per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo con successivo colloquio con il responsabile dell'ufficio tecnico;
- effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- reperiva copia degli atti di provenienza dei beni;
- effettuava indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, allegando CD contenente tutti gli allegati, servizio fotografico compreso, e per via telematica.

2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. *"per la quota di 2/3 del diritto di proprietà:*

Comune di Mestrino (PD)

Catasto Fabbricati



- Foglio 8, part. 22, sub 1, A/3, di 7 vani, Via Mestrina n. 21 piano T-1;
- Foglio 8, part. 22, sub. 2, cat. C/1, di 42 mq, Via Mestrina n. 21, piano T;
- Foglio 8, part. 22, sub. 4, cat. C/1, di 142 mq, Via Mestrina n. 23, piano S1-T;
- Foglio 8, part. 22, sub. 5, cat. C/6, di 267 mq, Via Mestrina n. 19, piano T-1;
- Foglio 8, part. 22, sub. 3, cat. A/4, di 9,5 vani, Via Mestrina n. 23 piano T-1-2;

Il presente pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni".

3-PREMESSE:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Mestrino, frazione di Arlesega. Trattasi **della proprietà 2/3 di un fabbricato storico** composto da una trattoria con relativo portico a parcheggio (ex sosta cavalli) e magazzino (ex scuderia) al piano terra, alloggi ai piani primo e sottotetto, situato in Via Mestrina ai civv. 19-21-23, lungo la via provinciale Padova-Vicenza.

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare il bene come LOTTO UNICO. Di seguito vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra gli atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli rilevati al Catasto Fabbricati del comune di Mestrino. Si precisa che risulta mancante agli atti la scheda planimetrica del sub. 5. I beni sono comunque univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune di Mestrino, sono emerse alcune discordanze, tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie, come meglio specificato in seguito nel paragrafo "regolarità edilizia".

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la certificazione notarile redatta dal notaio Enrico Siracusano di Messina, datata 31/05/2017, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: proprietà per 2/3.

6.2-DITTA INTESTATA:

6.3-COMPROPRIETARIO: diritto: proprietà per 1/3.

6.4-UBICAZIONE: Comune di Mestrino (PD), frazione di Arlesega, via Mestrina nn. 19-21-23.

6.5-QUALITÀ: fabbricato storico composto da una trattoria-bar-ristorante con relativo portico a parcheggio (ex sosta cavalli) e magazzini (ex scuderia) al piano terra, alloggi ai piani primo e sottotetto, con accesso sulla strada e area scoperta sul retro, il tutto su un'area di pertinenza della superficie catastale di mq 2.395.

6.6-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Mestrino, Fg. 8°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
22	1 6	Via Mestrina, n. 21	A/3	1	Vani 7	m ² 184	T-1	€ 379,60
22	2	Via Mestrina, n. 21	C/1	2	m ² 42	m ² 42	T	€ 726,66
22	3 7	Via Mestrina, n. 23	A/4	2	Vani 9,5		T-1-2	€ 421,95
22	4	Via Mestrina, n. 23	C/1	1	m ² 142		S1-T	€ 2.112,10
22	5	Via Mestrina, n. 19	C/6	1	m ² 267		T-1	€ 482,63

(cfr. visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. nn. 1÷5; si fa presente che risulta mancante la planimetria del sub. 5 (portico e annesso rustico) anche se inserita nella planimetria dei subb. 3 e 4 (che risulta essere unica);

costituenti l'intero fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Mestrino, Fg. 8°, mapp. 22 di are 23.95, Ente Urbano (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile: all. n. 7).

6.7-CONFINI: del lotto da nord in giro orario secondo la mappa del Catasto Terreni: strada regionale Padana Superiore (via Mestrina), mapp. n. 124 stesso Comune e Foglio, fiume Ceresone.



6.8-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷49 con allegate le planimetrie con i con visuali:

nn. 1÷14 foto esterne,

nn. 15÷32 piano terra,

nn. 33÷42 piano primo,

nn. 43÷49 piano interrato.

Il lotto in oggetto è posto a ridosso della S. R. n. 11, ex strada Statale "Padana Superiore" che unisce Padova con Vicenza, frazione Arlesega del Comune di Mestrino, inoltre è collocato all'incrocio di una via fluviale (fiume Ceresone) un tempo navigabile e confine naturale tra le province di Padova e Vicenza.

Di origine sei-settecentesca, il fabbricato era una locanda con annessa scuderia porticata per cavalli e carri da trasporto, che negli anni ha subito modifiche e ampliamenti, ma i suoi connotati originari sono ancora ben visibili.

Ancora oggi è ad uso ristorante-trattoria-bar al piano terra e abitazione ai piani superiori; la porzione centrale è a tre piani, terra, primo e sottotetto, più porzione di piano interrato, a nord troviamo porzione ad un piano con bar e a sud portico con ex scuderia ora magazzino non utilizzato. Il tutto risulta edificato con struttura in muratura, solai parte in legno, parte in laterocemento, copertura in coppi, si presenta in condizioni mediocri, solo la copertura del sottotetto e dell'ex scuderia risulta rifatta nei primi anni 2000.

L'area esterna, tutta sul retro, è a gradinate e scende verso il fiume, in parte è pavimentata in cemento, in parte a verde.

Il lotto presenta la seguente *COMPOSIZIONE*:

piano terra: interamente occupato dalla trattoria e relativi servizi, composto da:

sala bar (foto n. 15), sala giochi (foto n. 16), terrazza coperta (foto n. 17), sala d'attesa (foto n. 18), saletta ristorante sul retro (foto n. 19), cucina e relativi servizi e dispensa (foto nn. 20-21-22), disbrigo con accesso esterno sul portico sul retro (foto n. 23 e n. 25), ripostiglio e magazzino non utilizzato-ex scuderia (foto n. 24 e n. n. 26) con accesso esterno sul portico su strada (foto n. 27), sala ristorante su strada (foto n. 28) magazzino con accesso anche dall'esterno sotto il portico (foto nn. 29-30), corridoio comune a tutto il fabbricato con servizi per il ristorante e accesso ai piani superiori (foto nn. 31-32), il tutto



per un'altezza interna varia a seconda dei vari locali da m. 2,80 a m. 3,55 ed una superficie lorda di:

mq 330 circa relativi al bar, ristorante e relativi servizi (cucina e varie),

mq 35 circa la terrazza coperta sul retro,

mq 50 circa il corridoio comune;

mq 250 circa magazzini e ripostigli;

mq 300 di portico;

piano primo: composto da:

- Alloggio abitato dal debitore (sub. 3) composto da corridoio (foto n. 33), disbrigo (foto n. 34) a cui si accede ad una camera posto a livello più basso (foto n. 35), camera con altra scala d'accesso dal piano terra (foto n. 36), bagno (foto n. 37), altra camera e bagno (foto n. 38) disbrigo-sottotetto (foto n. 39) della superficie lorda di mq 200 circa;
- Alloggio non abitato (sub. 1): composto da corridoio e quattro vani (foto nn. 40-41) allo stato grezzo della superficie lorda di mq 120 circa;
- Ripostiglio-sottotetto sopra l'ex scuderia (foto n. 42) della superficie lorda di mq 125 circa;

piano interrato: magazzino con accesso esterno sotto la terrazza (foto nn. 43-44) della superficie lorda di mq 35 e cantina con accesso dalla sala d'attesa (foto nn. 45-49) della superficie lorda di mq 100 circa ed un'altezza interna di m 2,40;

piano sottotetto: non praticabile e in condizioni pessime della superficie lorda di mq 210 circa:

In mediocre/sufficiente stato di conservazione, presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI

- **pavimenti**: marmette, cotto, ceramica, legno;
- **serramenti esterni**: in legno con scuri in legno; in alluminio porte e vetrate dei locali pubblici;
- **serramenti interni**: in legno
- **impianto elettrico**: non a norma secondo le attuali normative vigenti;
- **impianto di riscaldamento**: sono presenti due caldaie murali a GPL, una nel locale disbrigo al piano terra (foto n. 23) che serve il ristorante, l'altra nel disbrigo al piano primo (foto n. 39) che serve l'alloggio abitato; è presente il bombolone per il GPL nell'area esterna sul



retro (foto nn. 6-7).

Calcolo superficie commerciale:

piano terra (commerciale):

zona ristorante:	mq 330,00 x 1.00 =	mq 300,00
terrazza:	mq 35,00 x 0.40 =	mq 14,00
corridoio comune:	mq 50,00 x 1.00 =	mq 50,00
magazzini:	mq 250,00 x 0.50 =	mq 125,00
portico:	mq 300,00 x 0.30 =	<u>mq 90,00</u>
totale:		mq 579,00

piano superiori:

alloggio abitato:	mq 200,00 x 1.00 =	mq 200,00
alloggio non abitato:	mq 120,00 x 0.50 =	mq 60,00
sottotetto:	mq 125,00 x 0.40 =	mq 50,00
sottotetto secondo p.:	mq 210,00 x 0.25 =	<u>mq 52,50</u>
totale		mq 362,50

piano interrato: mq 135,00 x 0.25 = **mq 33,75**

6.9-OCCUPAZIONE:

Il lotto è occupato dal debitore e dalla sua famiglia (cfr. Certificato di residenza e stato di famiglia: all. n. 8).

6.10-REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Mestrino e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare:

- che il fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967;
- che in data 10/05/1993 viene emanata "ordinanza di sospensione lavori in assenza di autorizzazione edilizia" n. 467, prot. n. 4852, per il rifacimento del manto di copertura di edificio residenziale e pubblico e l'intonacatura delle pareti, in quanto lavori non classificabili come "manutenzione ordinario" (cfr. all. n. 9);
- che a seguire in data 30/03/1995 n. 3028 di prot. viene presentata istanza di concessione a sanatoria (cfr. all. n. 10), che rimane sospesa solo per mancanza di parte della documentazione (cfr. all. n. 10/A);



- che tale documentazione non risulta mai presentata, pertanto sarà necessario prendere contatto con l'ufficio di competenza per concludere o rinnovare tale istanza;
- che in data 26/09/2003 viene presentata D.I.A. n. 143 per manutenzione straordinaria di portico ed annesso rustico, con allegata documentazione (cfr. all. n. 11);
- che tale D.I.A. viene sospesa in attesa di ottenimento di nullaosta da parte della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici del Veneto (cfr. all. n. 12), nullaosta che viene rilasciato in data 07/10/2003, prot. 9025 (cfr. all. n. 13);
- che lo stato di fatto corrisponde con quanto concesso ad eccezione di piccole modifiche interne;
- che, ad avviso della scrivente, i beni possono, comunque, essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter presentare la domanda di sanatoria e/o ripristinare i luoghi (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma).

6.11-REGOLARITA' CATASTALE:

A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare:

- che risulta mancante la planimetria del sub. 5 (portico e annesso rustico) anche se inserita nella planimetria dei subb. 3 e 4 (che risulta essere unica);
- che lo stato dei luoghi trova corrispondenza con quanto indicato in planimetria ad eccezione di alcune destinazioni d'uso di alcuni locali e piccole differenze di distribuzione,
- che, però, a parere dello scrivente, come anche chiarito nella circolare n. 2 prot. 36607, emessa il 09/07/2010 dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio, sarebbe garantita la regolarità catastale, poiché non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale;
- che, pertanto, la posizione catastale sarebbe regolare, ma, essendo le planimetrie poche chiare e in parte mancanti, le stesse dovranno essere aggiornate.

6.12-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il P.R.G. del comune di Mestrino, l'area in oggetto rientra in zona A di interesse storico-ambientale nella zona significativa di Arlesega, precisamente zona "A 5bis", con modalità di intervento diretto. L'immobile rientra nell'ambito di tutele ai sensi del D.Lgs



490/99 ed è classificato con gradi di protezione 2 - restauro conservativo. L'area esterna è destinata a verde privato;

(cfr. stralci P.R.G., Norme Tecniche e Repertorio Normativo: all. n. 14).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.13-PROVENIENZA

Il lotto è pervenuto al sig. _____ per:

- la quota indivisa di 1/12 per atto di compravendita notaio Roberto Doria coadiutore notaio Paolo Speranza del 02/03/1990 rep. n. 179787 (cfr. all. n. 15), trascritto a Padova il 13/03/1990 ai nn. 6375/4404, da
- la quota indivisa pari a 1/3 per atto di compravendita notaio Roberto Doria coadiutore notaio Paolo Speranza del 15/03/1990 rep. n. 180122 (cfr. all. n. 16), trascritto a Padova il 05/04/1990 ai nn. 8639/5968, da
- la quota indivisa di 3/12 per atto di compravendita notaio Paolo Speranza del 26/06/1990 rep. n. 184519 (cfr. all. n. 17), trascritto a Padova il 09/07/1990 ai nn. 17165/11834 dai sigg.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 18)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 17319 R.G. e 11024 R.P. dell'11 maggio 2017

a favore: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma, C.F. 13638371008;

contro:

titolo: pignoramento immobili del 19/04/2017, cron. n. 3017 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.



7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 52131 R.G. e 14126 R.P. del 2 novembre 2005 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 28/10/2005 n. 65938/18785 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 150.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 300.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

nn. 42353 R.G. e 10886 R.P. del 25 luglio 2006 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 17/07/2006 n. 67131/19580 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 160.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

nn. 39241 R.G. e 7364 R.P. del 17/11/2016 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 17/07/2006 n. 67131/19580 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 160.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

N.B. la presente è in ripetizione all'iscrizione del 25/07/2006 ai nn. 42353/10886 in quanto venivano erroneamente indicate nella nota le quote di proprietà per 1/1 anziché 2/3, qui correttamente riportate.



8-CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili, il cosiddetto procedimento estimativo sintetico-comparativo, che si articola attraverso l'individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi acquisiti attraverso informazioni prese presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, e definizione di eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario.

Il valore si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, vengano riportati i dati operativi di riferimento.

La superficie commerciale è calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

ma la valutazione sarà

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto si procede alla stima di mercato degli immobili costituenti il lotto, stima che

Presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità dello stesso tipo nel comune di ubicazione del lotto in condizioni normali:

appartamenti: €/mq (900-1.200); commerciale: €/mq (800-1.100)

STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle eventuali spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il **seguito valore di mercato del lotto**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:



<u>Stima dell'intero a corpo:</u>	€ 600.000,00
riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene:	- € <u>90.000,00</u>
<u>Restano</u>	€ 510.000,00

(*) compreso il terreno sottostante e circostante il fabbricato.

Stima del Lotto:

proprietà indivisa per 2/3 dell'intero:

€ 510.000,00 x 2/3 = € 340.000,00

(diconsi Euro trecentoquarantamilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 19 dicembre 2018

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Servizio fotografico: foto nn. 1÷49 con planimetrie e coni fotografici

ALL. NN. 1÷5: visure storiche per immobile e planimetrie catastali

ALL. N. 6. Estratto di mappa

ALL. N. 7: visura storica ai terreni

ALL. N. 8: visure storiche ai terreni;

ALL. NN. 9÷13: Regolarità edilizia;

ALL. N. 14: stralcio P.R.G. e N.T.A.

ALL. NN. 15÷17: n. 3 atti di provenienza

ALL. N. 18: Elenco note Conservatoria RR.II. alla data del 18/12/2018

