

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. MARCO PESOLI

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144-17**

**alla quale è stata riunita la e.i. n. 178-2023**

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI**

Contro



**INTEGRAZIONE**

**PER AVVENUTA RIUNIONE**

**alla e.i. 144-2017 della e.i. n. 178-2023**

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

**Beni immobili pignorati (lotto UNICO):**  
**Comune di PONSIO (PD) via Tresto, 18/A**

In base alla nuova trascrizione del pignoramento da cui deriva la procedura esecutiva e.i. n. 178-2023 poi riunita alla e.i. n. 144-2017, viene indicata la ripartizione aggiornata delle quote del compendio immobiliare pignorato che risulta quindi la seguente:

**Unità Negoziale N. 1;**

quota di proprietà pari a  $\frac{3}{4}$  di ██████████, esecutato  
in cui la restante quota di  $\frac{1}{4}$  è di ██████████, NON esecutata

**Unità Negoziale N. 2;**

quota di proprietà pari a  $\frac{1}{1}$  di ██████████, esecutato

**1. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA**

In base agli atti di pignoramento, e alle verifiche dello scrivente stimatore, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono:

**-Unità Negoziale N.1;**

Comune di Ponso (PD)

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 4, cat A/2, 7 vani, P.T-1 via Tresto

NCT: Foglio n.3, part. n. 378 di are 96.02

**-Unità Negoziale N. 2;**

Comune di Ponso (PD)

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 5 , cat. A/2, 6 vani, P.T-1 via Tresto

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 6, cat. C/2, 145 mq, P.T. via Tresto

## PREMESSA

La presente relazione, è una integrazione al precedente elaborato peritale, nel quale la stima era già stato aggiornata alla data del 17.02.2023.

Pertanto lo scrivente stimatore, lascia invariata la descrizione degli immobili e la loro stima riportando di seguito:

1-le visure degli immobili presenti attualmente al catasto;

2-la descrizione dei vincoli urbanistici e l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD) aggiornate alla data del 30.11.2023, quindi comprensiva dell'ultima iscrizione riguardante il nuovo pignoramento del 23.10.2023;

3-ed infine per comodità di lettura della presente integrazione di perizia, si riportano i valori di stima suddivisi per quota, già riportati nell'elaborato peritale del 17.02.2023.

### 1. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGGIORNATA ALLA DATA DEL 30.11.2023

**In base alle quote e alle coordinate catastali riportate nella nota di trascrizione del pignoramento del 23.10.2023, al catasto, le visure catastali degli beni immobili pignorati rimangono invariate e sono descritti di seguito:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di PONSÒ (PD) (codice: G823) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Nuda Proprietà per 6/12
2			Proprietà per 3/12
3			Usufrutto per 6/12
4			Proprietà per 3/12

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		3	130	4	A/2	1	7 vani	Totale 189 mq	€ 488,05

Indirizzo: Via Tresto P.T-1

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di PONSIO (PD) (codice: G823) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		3	130	5	A/2	1	6 vani	Totale 160 mq Es. aree scop. 145mq	€ 418,33

Indirizzo: Via Tresto P.T-1

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di PONSIO (PD) (codice: G823) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		3	130	6	C/2	1	145 mq	Totale 164 mq	€ 179.73

Indirizzo: Via Tresto P.T-1

Le unità sopradescritte insistono in terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di PONSIO (codice: G823):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	3	130	Ente Urbano	00 09 94

Inoltre vi è il terreno agricolo censito presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di PONSIO (PD) (codice: G823) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Usufrutto per 6/12
2			Nuda Proprietà per 6/12
2			Proprietà per 3/12
4			Proprietà per 3/12

Le unità sopradescritte insistono in terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di PONSIO (codice: G823):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	R. Dominicale	R. Agrario
1	3	378	Seminativo 2	00 96 02	€ 79.34	€ 57,03

## **2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI AGGIORNATI ALLA DATA 30.11.2023**

### **2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **2.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **2.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

Dalla relazione notarile si evince che vi sono due vincoli:



-vincolo di uso decennale a favore del Comune di Ponso costituito con atto del notaio Giuseppe Mele in data 10.09.1982 rep 17136 e registrato a Este il 28.09.1982 n. 1817/A e trascritto a Este il 04.10.1982 ai nn3413/2814,

-il vincolo di non ulteriore edificabilità e di destinazione a favore del Comune di Ponso costituito con atto del notaio Giorgio Di Sante del 14.12.1992 rep 40.334 registrato a Este il 29.12.1992 ai n. 1546 e trascritto a Este il 08.01.1993 ai nn56/40.

## **2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

### **2.2.1 Iscrizioni:**

**\*921-115 del 05.03.2015** in cui con atto amministrativo del 02.03.2015 rep 564-2015 atto si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di Banca Atestina Credito Coop. per quota di 1/1 Unità negoziale n.1, proprietà  
quota di 3/6 Unità negoziale n.2, nuda proprietà  
quota di 1/6 Unità negoziale n.2, proprietà  
quota di 3/6 Unità negoziale n.3, nuda proprietà  
quota di 1/6 Unità negoziale n.3, proprietà  
quota di 1/2 Unità negoziale n.4, nuda proprietà  
quota di 1/2 Unità negoziale n.4, proprietà  
quota di 5126-47996 Unità negoziale n.5, proprietà  
quota di 5126-47996 Unità negoziale n.6, proprietà  
quota di 5126-47996 Unità negoziale n.7, proprietà  
contro

  
quota di **1/2** Unità negoziale n.1, proprietà  
quota di 3/6 Unità negoziale n.2, nuda proprietà  
quota di 1/6 Unità negoziale n.2, proprietà  
quota di 3/6 Unità negoziale n.3, nuda proprietà  
quota di 1/6 Unità negoziale n.3, proprietà  
quota di 1/2 Unità negoziale n.4, nuda proprietà  
quota di 1/2 Unità negoziale n.4, proprietà  
quota di 2563-47996 Unità negoziale n.5, proprietà  
quota di 2563-47996 Unità negoziale n.6, proprietà  
quota di 1/2 Unità negoziale n.4, proprietà  
e contro 

quota di 1/2 Unità negoziale n.1, proprietà  
quota di 2563-47996 Unità negoziale n.5, proprietà  
quota di 2563-47996 Unità negoziale n.6, proprietà  
quota di 2563-47996 Unità negoziale n.7, proprietà  
per gli immobili di seguito descritti:

Unità negoziale n.1:

Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

NCEU Fogli n. 16 part . n. 799, sub. 1, 15, 16, 10

Unità negoziale n.2:

Comune di Ponso (PD):

NCEU Fogli n. 3 part . n. 130, sub. 4.

Unità negoziale n.3:

Comune di Ponso (PD):

NCT Fogli n. 3 part . n. 378, di 96 are 02 ca.

Unità negoziale n.4:

Comune di Ponso (PD):

NCEU Fogli n. 3 part . n. 130, sub. 5, sub.6.

Unità negoziale n.5:

Comune di Urbana (PD):

NCT Fogli n. 13 part . n. 716, are 02 ca 05

Unità negoziale n.6:

Comune di Urbana (PD):

NCT Fogli n. 13 part . n. 718, are 06 ca 95

Unità negoziale n.7:

Comune di Urbana (PD):

NCT Fogli n. 13 part . n. 720, are 04 ca 30.

**Pignoramenti:**

\* **1949-1355 del 20.04.2017** in cui con atto giudiziario del 10.04.2017 rep 1353-2017 atto esecutivo verbale di pignoramento a favore di Banca Credito Coop. delle Prealpi per

quota di 3/6 Unità negoziale n.1, nuda proprietà

quota di 1/6 Unità negoziale n.1, proprietà

quota di 1/2 Unità negoziale n.2, nuda proprietà

quota di 1/2 Unità negoziale n.2, proprietà

contro ██████████ per

quota di 3/6 Unità negoziale n.1, nuda proprietà

quota di 1/6 Unità negoziale n.1, proprietà

quota di 1/2 Unità negoziale n.2, nuda proprietà

quota di 1/2 Unità negoziale n.2, proprietà

Unità negoziale n.1:

Comune di Ponso (PD):

NCEU Fogli n. 3 part . n. 130, sub. 4.

NCT Fogli n. 3 part . n. 378 di 96 are 02 ca.

Unità negoziale n.2:

Comune di Ponso (PD):

NCEU Fogli n. 3 part . n. 130, sub. 5, sub.6.

**\*5783-4220 del 23.10.2023** in cui con atto giudiziario del 23.09.2023 rep 1980 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] per quota di  $\frac{3}{4}$  per l'unità negoziale n.1, e per quota di  $\frac{1}{1}$  per unità negoziale n. 2, contro [REDACTED] per la sua quota di  $\frac{3}{4}$  per l'unità negoziale n.1, e per quota di  $\frac{1}{1}$  per unità negoziale n. 2,

Unità Negoziale N.1:

Comune di Ponso (PD):

-Catasto Fabbricati; Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 4.

Unità Negoziale N.2:

Comune di Ponso (PD):

-Catasto Fabbricati; Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 5. Cat. A/2, 6 vani.

-Catasto Fabbricati; Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 6, Cat. C/2, 145 mq.

**Altre trascrizioni (atti di donazione, certificato di denunciata successione, accettazione tacita eredità):**

**\* 2303-1714 del 17.06.1994** in cui con atto di donazione redatto dal notaio Giuseppe Mele del 27.05.1994 rep 64318 in cui [REDACTED] dona riservandosi l'usufrutto vitalizio, al a [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Ponso (PD):

-NCEU Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 1, sub.4, sub. 5, sub. 6. E del mappale n. 378.

**\* 2304-1715 del 17.06.1994** in cui con atto di donazione redatto dal notaio Giuseppe Mele del 27.05.1994 rep 64319 in cui [REDACTED] dona riservandosi l'usufrutto vitalizio, a [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Ponso (PD):

-NCEU Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 1, sub.4, sub. 5, sub. 6.



\* **1871-1330 del 06.04.2012** in cui con atto amministrativo del 27.12.2011 rep 1114-9990-11 atto per causa di morte certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] per quota 1/6, a favore di [REDACTED] per quota di 1/6 e [REDACTED] per quota di 1/6 tutti per piena proprietà, contro [REDACTED] per quota di 1/2, per i seguenti immobili:

Comune di Ponso (PD):

- NCEU Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 4.
- NCT Foglio n. 3, part. n. 378 porzione AA 7000 ca
- NCT Foglio n. 3, part. n. 378 porzione AB 500 ca
- NCT Foglio n. 3, part. n. 378 porzione AC 2012 ca

\* **1280-884 del 06.03.2019** in cui con atto amministrativo del 12.12.2018 rep 860-9990-18 atto per causa di morte, certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] per quota di 1/12, e di [REDACTED] per quota di 1/12, contro [REDACTED] per la sua quota di 1/6 per i seguenti immobili, dell'unità Negoziale N.1;

Comune di Ponso (PD):

- Catasto Fabbricati; Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 4.
- Catasto Terreni; Foglio n. 3, part. n. 378 96 are 02 ca

\* **5830-4047 del 17.10.2022** in cui con atto giudiziario del 30.09.2022 rep 144/2017 atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] ognuno per quota di 1/4, contro [REDACTED] per la sua quota di 2/4 per i seguenti immobili, dell'unità Negoziale N.1;

Comune di Ponso (PD):

- Catasto Fabbricati; Foglio n. 3, part. n. 130, sub. 4.
- Catasto Terreni; Foglio n. 3, part. n. 378 96 are 02 ca

**Lo stimatore precisa che:**

**come già menzionato nella relazione notarile, non vi è stato l'aggiornamento catastale per il ricongiungimento di usufrutto, in morte del predetto [REDACTED].**

(vedasi negli allegati l'elenco aggiornato delle note al 30.11.2023, con aggiunta solo della trascrizione del nuovo pignoramento del 23.10.2023)

### **3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Nel presente elaborato di aggiornamento di stima, si è tenuto conto dell'usura dell'immobile, rispetto al tempo trascorso dal precedente elaborato peritale che risale a gennaio 2018, ed inoltre per stimare il compendio immobiliare, lo scrivente stimatore;

-ha suddiviso il compendio immobiliare in base alle Unità Negoziali descritte nella nota di trascrizione del pignoramento,

-ha suddiviso le superfici in base ai sub, per ricavare più facilmente i valori differenziati in funzione delle quote di comproprietà tra l'esecutato e ██████████ non eseguita.

-ha separato le superficie commerciali in base alla destinazione d'uso descritta nelle planimetrie di progetto concessionate,

-e non ha tenuto conto della superficie occupata dai manufatti quale ripostiglio esterno, costituito da mattoni, laterizi, tegole e lastre di tipo Eternit, e della tettoia in legno, in quanto, questi sono da demolire, e pertanto vengono calcolati come costi aggiuntivi nelle decurtazioni necessarie per ottenere il prezzo di stima.

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

Le superfici commerciali riguardanti **l'Unità Negoziale N.1** sono le seguenti:

<b>Identificazione catastale e destinazione d'uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Suddivisione quote</b>
<b>Sub. 4</b> Piano Terra Ricovero attrezzi	105,42 mq	0,5	52,71 mq	Quota $\frac{3}{4}$ ██████████ (esecutato)
<b>Sub. 4</b> Piano Primo Abitazione abusiva	86,93 mq	1,00	86,93 mq	Quota $\frac{1}{4}$ ██████████
MQ Commerciali			<b>139,64 mq</b>	

#### **a. Criteri di stima**

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente stimatore, ha considerato;

-la zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati, la loro vetustà, il loro stato di fatto, oltre alla loro superficie commerciale,

-la presenza di un'area scoperta, ma della mancanza di un vero e proprio garage,

-del vincolo, della non edificabilità menzionati ai paragrafi precedenti,

-inoltre, rispetto al valore assegnato nel precedente elaborato peritale del 2018, nell'attuale aggiornamento di stima, all'edificio, si è attribuito un minor valore a mq, in funzione anche della naturale usura degli impianti e delle finiture dell'immobile, avvenuta per il suo ordinario utilizzo nel tempo trascorso dal 2018, all'attuale aggiornamento di stima.

Infine lo stimatore, ha considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare specie nella zona della bassa padovana.

#### **b. fonti di informazione**

In base alle Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2022, agli operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali, tenendo conto delle.

#### **c. Stima**

Pertanto risulta che;

$$52,71 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.355,00$$

$$86,93 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.158,00$$

Per un valore complessivo e arrotondato pari a € 78.000,00

#### **d. Adeguamenti e correzioni della stima**

Lo scrivente stimatore, oltre a tener conto dello stato di manutenzione dell'immobile, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie in quanto i costi, per riportare l'immobile come da progetto concessionato, possono oscillare, in quanto dipende dai materiali, dalle tecnologia dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, di quest'ultimo periodo storico:

Decurtazione per le spese necessarie atte a ripristinare l'immobile secondo il progetto concessionato e nuovo accatastamento a causa delle criticità descritte, lo stimatore decurta un valore pari al -40%	-€ 31.200,00
Decurtazione per spese necessarie atte a demolire i manufatti e superfetazioni quali tettoia in legno e ripostiglio esterno, con smaltimento materiali di risulta alle discariche specializzate anche di lastre tipo Eternit	-€ 10.000,00
Decurtazione per ridefinizione dei corretti confini, nella parte Nord delle part. n. 130 e n. 378, e della part. n. 378, verso Ovest confinante con part. n. 16 di terzi comprensivo dei diversi interventi edilizi necessari.	-€ 5.000,00

Decurtando tali valori, si ottiene per gli immobili descritti un valore di stima

**arrotondato pari a € 32.000,00**

Inoltre fa parte **dell'Unità Negoziale N.1**, anche il terreno agricolo attualmente incolto, che ha una superficie complessiva pari a 9.602 mq pari a circa 2,49 Campi Padovani.

Il terreno ha una forma abbastanza regolare, ma ha le seguenti criticità:

-la part. n. 130 area d pertinenza del fabbricato ed il terreno pignorato part. n. 378, inglobano al loro interno anche terreni che sono di terzi e che non sono oggetto di pignoramento,

-parte del terreno part. n. 378, viene inglobata nel giardino e nell'orto della casa dove è presente anche piccolo ripostiglio esterno,

-parte del terreno verso Est, viene utilizzata come strada asfaltata per accedere al bene pignorato, e parte come stradina sterrata di passaggio per accedere alla particelle di terzi verso Sud, quali ad esempio n. 131, 508, che altrimenti rimarrebbero interclusi, costituendo in questa maniera una promiscuità di passaggio a favore di terzi, non rilevata nelle trascrizioni, ma presente in loco nello stato di fatto.

Pertanto lo stimatore, stima il terreno agricolo identificato Foglio n.3, part. 378, in;

**€ 40.000,00.**

Dalla somma parziale dei due valori si ha un valore complessivo pari a € 72.000,00.

Al valore di € 72.000,00 si applica, infine, una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione.

**Pertanto la stima arrotondata per gli immobili descritti, dell'Unità Negoziale n.1 è di**

**€ 61.000,00.**

**La quota di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per l'Unità Negoziale N.1, è pari a  $\frac{3}{4}$ , che corrisponde ad un valore di € 45.750,00.**

**Mentre la quota di proprietà di [REDACTED] (non eseguita) per l'Unità Negoziale N. 1, è pari a  $\frac{1}{4}$ , che corrisponde ad un valore pari a € 15.250,00.**

## UNITA' NEGOZIALE N. 2

Le superfici commerciali riguardanti l'Unità Negoziale N.2 sono le seguenti:

<b>Identificazione catastale e destinazione d'uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Suddivisione quote</b>
<b>Sub. 5</b> Piano Primo Abitazione	129,65 mq	1,00	129,65 mq	Quota 1/1 di [REDACTED] (escutato)
<b>Sub. 5</b> Poggiolo	8,20 mq	0,33	2,71 mq	
<b>Sub. 6</b> Piano Terra Ricovero attrezzi	187,54 mq	0,50	93,77 mq	
MQ Commerciali			<b>226,13 mq</b>	

### **e. Criteri di stima**

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente stimatore, ha considerato;

-la zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati, la loro vetustà, il loro stato di fatto, oltre alla loro superficie commerciale,

-la presenza di un'area scoperta, ma della mancanza di un vero e proprio garage,

-del vincolo, della non edificabilità menzionati ai paragrafi precedenti,

-inoltre, rispetto al valore assegnato nel precedente elaborato peritale del 2018, nell'attuale aggiornamento di stima, all'edificio, si è attribuito un minor valore a mq, in funzione anche della naturale usura degli impianti e delle finiture dell'immobile, avvenuta per il suo ordinario utilizzo nel tempo trascorso dal 2018, all'attuale aggiornamento di stima.

Infine lo stimatore, ha considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare specie nella zona della bassa padovana.

### **f. fonti di informazione**

In base alle Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2022, agli operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali, tenendo conto delle.

### **g. Stima**

Pertanto risulta che;

$$(129,65+2,71) \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.034,00$$

$$93,77 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 46.885,00$$

Per un valore complessivo e arrotondato pari a € 133.000,00

#### **h. Adeguamenti e correzioni della stima**

Lo scrivente stimatore, oltre a tener conto dello stato di manutenzione dell'immobile, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie in quanto i costi, per riportare l'immobile come da progetto concessionato, possono oscillare, in quanto dipende dai materiali, dalle tecnologie dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, di quest'ultimo periodo storico:

Decurtazione per le spese necessarie atte a ripristinare l'immobile secondo il progetto concessionato e nuovo accatastamento a causa delle criticità descritte, lo stimatore decurta un valore pari al 40%	-€ 53.200,00
Decurtazione per ridefinizione dei corretti confini, nella parte Nord delle part. n. 130 e n. 378, e della part. n. 378, verso Ovest confinante con part. n. 16 di terzi comprensivo dei diversi interventi edilizi necessari.	-€ 5.000,00

Decurtando tali valori, si ottiene per gli immobili descritti un valore arrotondato pari a:  
€ 75.000,00.

Al valore di € 75.000,00, si applica inoltre, una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione.

**Pertanto il valore di stima arrotondato per gli immobili descritti dell'Unità Negoziale n.2 è di € 64.000,00.**

La quota di proprietà dell' esecutato ██████████ per l'Unità Negoziale N. 2, è pari a 1/1 , che corrisponde a € 64.000,00.