

La sottoscritta ing. Roberta CRIVELLARI, nata a Dolo il 24.08.1973, domiciliata a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, considerata la rinuncia parziale limitatamente all'immobile identificato all'NCT del Comune di Campodarsego al Fg. 12 mappale 58 comunicata alla scrivente con invio del verbale di udienza del 22/01/2025, aggiorna il valore di stima dell'intero lotto di vendita.

1 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI (punto A2.i del Quesito)

Dalla tabella di pagina 18 della perizia agli atti si andrà a detrarre la superficie del mappale 58, definendo la Superficie commerciale del lotto pari ad MQ 119,04:

LOTTO UNICO	Totale riportato	Correttivo omogeneizzante	totale superfici omogeneizzate
Superficie lorda finita (comprensiva di murature perimetrali al 100%):			
PT immobile – ambienti accessori	96,36	50%	48,18
P1 immobile – ambienti accessori	95,47	50%	47,73
EU mappale 1435	65,00	30%	19,50
EU mappale 296	11,00	30%	3,63
MQ Totale LOTTO			119,04

1.1 FORMAZIONE DEL LOTTO

La procedura tratta la **proprietà** in ditta al [REDACTED] del seguente bene sito in via Pioga n.107 nel Comune di Campodarsego, catastalmente censito come segue:

- unità immobiliare uso **residenziale** identificata su N.C.E.U. al **Fg. 12, mappale 296-298 sub. 2 e mapp.1435**, – cat. A/3 – 6,5 vani - per la **QUOTA 1/1**

AGGIORNAMENTO – R.G.141/2021 R.Es. – G.E. Dr. G. G. Amenduni

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- EU destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 296 di 90mq (sup. catastale).
- EU destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mappale 1435 di 65mq (sup. Catastale).

Si aggiorna il calcolo della superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA arrotondata **LOTTO UNICO MQ. 119,04.**

1.2 VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE FINITO

Mantenendo i medesimi riferimenti di mercato alla data del deposito della perizia e dunque assumendo come valore la media dei valori massimi proposti 989€/mq, si ottiene quanto segue:

Valore LOTTO UNICO (119,04 mq x 989,00 €/mq)	€ 117.730,56
<i>per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e vetustà</i>	-15%
<i>per lo stato di possesso</i>	-
<i>per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	-
<i>Analisi statica del fabbricato</i>	- € 3.500,00 (valore minimo)
<i>Pratica di Sanatoria (alloggio minimo)+ Agibilità (escluse spese vive)</i>	-€ 4.600,00+ accessori
<i>Sanzioni amministrative per il procedimento di sanatoria e compatibilità paesaggistica- sanzione minima precauzionale</i>	-€ 1.548,00
<i>Demolizione spontanea del cordolo sul mappale 296</i>	-€ 300+ accessori
<i>Aggiornamento catasto terreni per mappale 296 (escluse spese vive)</i>	-€ 300,00
VALORE DI STIMA	€ 89.822,97
VALORE DI STIMA ARROTONDATO	€ 89.820,00

Pertanto il valore di Stima totale dei beni pignorati è di **Euro 89.820,00** (diconsi euro ottantanovemilaottocentoventi,00#); Il valore sopra esposto è il risultato di una riduzione del valore di mercato valutato e arrotondato rispettivamente in 754,53 €/mq per il LOTTO UNICO.

AGGIORNAMENTO - R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 10 Febbraio 2025

Ing. Crivellari Roberta

AGGIORNAMENTO - R.G.141/2021 R.Es. - G.E. Dr. G. G. Amenduni

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

