

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione I Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 219/2024

G.E.: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



APEREP

“PERIZIA DI STIMA”

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



0. PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dott. G. Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 15/10/2024, prestava giuramento secondo la formula di rito in via telematica in data 16/10/2024, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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 con il custode nominato;*

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico 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 dell'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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire.

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte del dott. Poletto di A.P.E.P., per conto del Custode Giudiziale, dott.ssa Valentina Zafarana, ad effettuare, previo accordo con gli esecutati, la **visita di sopraluogo** del bene pignorato in data **04/12/2024** alle ore 15,30 in Mestrino

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta

la **quota di 1/2 (metà) ciascuno** dei seguenti beni:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 19 - part. 824:

- **sub. 13 – Cat. A/2 – Via Pordenone;**

- **sub. 6 – Cat. C/6 – Via Pordenone.**

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nell'“Istanza di Vendita” e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto (visure datate 31/10/2024), che risultano:

C.F. - Comune di Mestrino - Foglio 19 – part. 824:

- **sub 13 - cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Sup. cat. 88 mq. - Piani 2 - 3 – Via Isonzo n. 11 - R.C. € 497,09;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 21/06/2019 Pratica n. PD0169446 in atti dal 21/06/2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 121669.1/2019);*

- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

- *Variazione Toponomastica del 26/05/2011 Pratica n. PD0210737 in atti dal 26/05/2011 Variazione di Toponomastica (n. 80236.1/2011);*

- *Variazione nel Classamento del 14/10/2004 Pratica n. PD0239448 in atti dal 14/10/2004 Variazione di Classamento (n. 16875.1/2004);*

- *Costituzione del 22/03/2004 pratica n. PD0069011 in atti dal 22/03/2004 – costituzione (n. 1741.1/2004);*

- **sub 6 - cat. C/6 – classe 2 – cons. 14 mq – Sup. cat. 16 mq - Piano T – Via Isonzo n. 11 - R.C. € 29,64;**

a seguito delle seguenti variazioni:

- *Variazione Toponomastica del 03/12/2019 Pratica n. PD0270155 in atti dal 03/12/2019* *Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 182053.1/2019);*

- *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;*

- *Variazione Toponomastica del 26/05/2011 Pratica n. PD0210731 in atti dal 26/05/2011* *Variazione di Toponomastica (n. 80230.1/2011);*

- *Variazione nel Classamento del 14/10/2004 Pratica n. PD0239448 in atti dal 14/10/2004* *Variazione di Classamento (n. 16875.1/2004).*

- *Costituzione del 22/03/2004 pratica n. PD0069011 in atti dal 22/03/2004 – costituzione (n. 1741.1/2004).*

Il bene insiste sul terreno identificato catastalmente:

C.T. - Comune di Mestrino - Foglio 19 – mappale 824 – Ente Urbano – ha 0.07.50

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 13 (appartamento)** al piano secondo, prospetta a nord-ovest e nord-est sul cortile ad uso esclusivo (sub 10) di altra ditta (sub 9) e confina a sud-est, con il sub 14 (altra ditta) ed a sud-ovest con il vano scala comune;

- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (garage)**, al piano terra, prospetta a sud-est sul cortile comune (sub 1) e confina a nord-est con il sub 5 (altra ditta), a sud-ovest con il sub 7 (altra ditta) ed a nord-ovest con il vano scala comune;

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 824 C.T.** confina a nord-est con via Isonzo, a nord-ovest con il mappale 710, a sud-est con il mappale 842 ed a sud-ovest con il mappale 1133.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 22/03/2004.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano secondo, con soffitta al piano terzo, di un fabbricato, denominato "Condominio Alba", costituito da n. 6 unità residenziali, n. 1 al piano terra, n. 2 al piano primo e n. 3 al piano secondo, fabbricato sito nel Comune di Mestrino (PD) in Via Isonzo n. 11.

Dell'unità fanno parte, oltre alla soffitta, un garage al piano terra e le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c.

L'unità immobiliare ha l'accesso pedonale da via Isonzo, strada comunale chiusa, a traffico limitato, a doppio senso di marcia con presenza di marciapiedi su ambo i lati e zone a parcheggio. L'accesso carrabile avviene da via Pordenone.

La zona è prettamente a destinazione residenziale con presenza di fabbricati a n. 2 – 3 piani fuori terra; tutti i servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Mestrino (PD) a circa 2,00 km.

Il fabbricato principale è planimetricamente del tipo "fabbricato a blocco", a pianta rettangolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo).

La struttura del fabbricato è del tipo con telaio in c.a. e murature di tamponamento in laterizio, esternamente ed internamente intonacate.

L'area è recintata con ringhiera metallica su muretta in cls su fronte strada e rete plastificata su muretta in cls sul confine nord ovest; il cancello carraiò è in acciaio verniciato, a due battenti, con apertura elettrificata; la zona di manovra è pavimentata con masselli di cls tipo "Betonelle".

L'unità è costituita, a livello catastale e comunale:

- al piano terra, di altezza interna ml. 2,70 circa: da un garage;
- al piano secondo, di altezza ml. 2,70: da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, n. 1 bagno finestrato, completo di sanitari, lavabo, box doccia, attacco lavatrice e, al piano terzo, da n. 2 locali soffitta ed un bagno finestrato, completo di sanitari lavabo e vasca.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è sufficiente, così come quello dell'unità in oggetto, necessitando di opere di manutenzione che riguardano pitture esterne ed interne e serramenti esterni.

Non è presente impianto di ascensore.

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra h. 2,70				
Garage	14,31	0,60	Sud-est	Sufficiente
Piano secondo h. 2,70				
Ingresso	4,58	1	-	“
Ing. – Soggiorno – A.C.	19,18	1	Nord-ovest	“
Poggiolo	6,56	0,30	Nord-ovest	“
Corridoio	2,28	1	-	“
Camera	16,80	1	Nord-ovest	“
Bagno	5,13	1	Nord-est	“
Piano terzo				
Corridoio	2,81	1	-	“
Soffitta Hm 2,13	30,17	0,50	Sud-est	“
Wc Hm 2,40	5,88	1	Nord-est	“
Soffitta Hm 1,83	17,15	0,30	Nord-ovest	“
Superficie Complessiva	124,85			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto approvato, pertanto, possono subire qualche variazione di dettaglio.

La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 124,85**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 90,89**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato di colore giallo chiaro; il portone d'ingresso è con struttura in alluminio elettrocolorato e vetro antifondamento. L'androne d'ingresso e le scale sono rivestiti in lastre di granito rosa-beta; la ringhiera della scala è in legno.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti oscuri in legno di colore verde; il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato.

- Soglie e davanzali: sono in marmo botticino.

- Infissi Esterni: le finestre hanno serramenti in legno douglass, con vetrocamera e maniglie in ottone brunito.

- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce tanganka con maniglie in ottone apertura a battente e n. 2 scorrevoli.

- Pavimentazione Interna: tutto il piano secondo è pavimentata in ceramica, mentre la zona soffitte (attualmente utilizzate come camere da letto) è pavimentata in parquet di rovere.

- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura semilavabile di color bianco e pastello; il rivestimento a parete del bagno (h 1,50) e della cucina è in ceramica. Nei locali soffitta, al piano terzo, sono presenti zone con muffe a causa di eventuali ponti termici.

- Scala interna: è in legno del tipo autoportante.

- Poggiolo: pavimento in ceramica e parapetto in cls prefabbricato.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc di colore nero.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, con caldaia a gas, marca Baxi, mod. Luna, installata in nicchia nel poggiolo; i corpi scaldanti sono realizzati con radiatori in ghisa; è presente un termostato ambiente nella zona soggiorno ed un altro in soffitta; l'acqua calda è centralizzata.

- Impianto citofonico: è presente video-citofono.

- Luci d'emergenza: presente in corrispondenza della scala interna.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: presenti n. 2 split interni uno per la zona giorno e uno per la zona notte.

Garage:

il portone è in lamiera di colore verde del tipo basculante con apertura manuale; pavimento in ceramica; sono presenti impianto elettrico ed idraulico (attacco acqua).

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/12/2024, le unità immobiliari in oggetto si presentavano **occupate** dalla famiglia degli esecutati.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dalla "Certificazione Notarile" redatta in data 09/10/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), contenuta negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso la Conservatoria di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 8782/2204 del 01/03/2005**, in forza di Atto di Mutuo Fondiario stipulato in data 25/02/2005,

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:



C.F. - Comune di Mestrino - Foglio 19 – part. 824: sub 13 e sub 6.

- **Pignoramento: N. gen./part. 37073/26381 del 07/10/2024**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 19/06/2024, rep. n. 3796,

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

C.F. - Comune di Mestrino - Foglio 19 – part. 824: sub 13 e sub 6.

Come risulta dalla medesima Certificazione, il bene è pervenuto **in proprietà** dei signori

Precedenti proprietà:

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 04/12/2024, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 33/02**, prot. n. 3571 in data 08/04/2002 per "Costruzione n. 2 Fabbricati con 12 alloggi + recinzione – Lotti n. 7 e 8 – P. di L. Venere", rilasciata alla ditta

- **D.I.A. n. 57/04**, in data 19/04/2004 per "Variante al Permesso di Costruire n. 33/02 del 08/04/2002", presentata dalla ditta

- **Attestazione di Agibilità** in data 05/08/2004, relativa alle unità di cui al C.F. Fg. 19 map. 824 sub n. 3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15 ad uso residenziale rilasciata alla ditta

ANNOTAZIONE: Allo stato attuale, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, i locali dell'unità immobiliare in oggetto sono utilizzati in maniera difforme da quanto autorizzato: la camera viene utilizzata come cucina ed i locali soffitta sono utilizzati come camere da letto.

Dal punto di vista urbanistico l'area di cui al mappale 824 del Foglio 19 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente del Comune di Mestrino (PD), Variante n. 7, Tavola 13.3.3, ricade in "Z.T.O. C1 Residenziale di Completamento", normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative. In tale zona, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1, lettere a, b, c, d ed e del DPR 380/2001, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto di comproprietà** o altro diritto a favore di estranei.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore del "Condominio ALBA",

Bettella Umberto di Rubano (PD), sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti spese:

- Spese ordinarie annue di gestione (circa): € 800,00
- Spese scadute ed insolute anno 2024 – 2025: € 371,54
- Non sono stati approvati interventi straordinari.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto I) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il “**Metodo sintetico di stima**”, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'unità, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Mestrino (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'unità si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà, con le seguenti riduzioni:

- Poggiolo e soffitta (hm 1,83): 0,30
- Soffitta (hm 2,13): 0,50
- Garage: 0,60

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 90,89**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Mestrino (PD) si assegna il seguente valore:

- Valore unitario:

€/mq. **1.000,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 90,89 x €/mq. 1.000,00 = **€ 90.890,00**

valore che, considerata la vetustà dell'immobile, le finiture presenti e la garanzia per vizi occulti, viene **ridotto** mediante l'applicazione di un coefficiente pari a **0,85**, si ottiene pertanto:

€ 90.890,00 x 0,85 = € 77.256,50

Da tale importo vanno detratte le spese condominiali scadute:

€ 77.256,50 - € 371,54 = € 76.884,96

che viene arrotondato in:

€ 76.800,00 (euro settanta seimila ottocento/00)

Si precisa che tale valore è comprensivo dell'incidenza area.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 31/10/2024.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione, che si compone di n. 16 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 4 febbraio 2025



Allegati alla Relazione:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Comunale;
- Atto di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- 
- Prospetti riepilogativi;
 - Istanza di Liquidazione.

