

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 226-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

a cui è stata riunita anche la esecuzione immobiliare n. 292-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

(e.i. n. 226-2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

E

e.i. n. 292-2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRESENTAZIONE**CREDITORI PROCEDENTI:**

•
Rappresentata dallo studio legale

•
Rappresentata dallo studio legale

DEBITORE:**BENI PIGNORATI:**

In base alle due Note di Trascrizioni dei pignoramenti, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota di proprietà pari a 1/1 di

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Saonara (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5, cat. C/6, P.T. 19,00 mq

Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12, cat. A/2, P. 2. consistenza 5,00 vani

Lo scrivente stimatore precisa che dall'atto di compravendita all'art.1, si evince che vengono comprese nella vendita dell'immobile:

“ la comproprietà delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. tra le quali in particolare:

-l'area coperta;

-gli spazi di manovra, il marciapiede, e l'isola ecologica identificati dalla particella n. 458 sub. 1, (Bene comune non censibile, a tutti i subb.);

-il vano ascensore, il vano scale, l'ingresso ed il porticato identificati con la particella n. 458 sub. 2, (Bene comune non censibile ai subb. 4, 5, 6, 11, 12, 13);

-lo scoperto identificato con la particella identificata con il sub. 3, (Bene comune non censibile ai subb. 12, e 13);

-la copertura identificata con la particella n. 458, sub. 14 (Bene comune non censibile, a tutti i subb.);

-le fondazioni ed i muri maestri;

-le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune, con espressa esclusione dei cortili costituenti pertinenza esclusiva delle unità subb. 9 e 10 ed identificati con i medesimi subb."

Inoltre lo scrivete stimatore evidenzia che sempre all'art. 1 dell'atto di compravendita si specifica che:

"la parte acquirente prende atto ed accetta che nello scoperto comune sopra identificato con la particella 458 sub.3, sono stati ricavati n. 2 (due) posti auto scoperti attribuiti in godimento esclusivo, quale diritto non reale ma quale modalità di godimento della cosa comune ai sensi dell'art. 1138 del C.C., ad alcune unità immobiliari del complesso condominiale in oggetto; detti posti auto vengono meglio individuati nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera "A"; in particolare la parte venditrice garantisce alla parte acquirente che all'appartamento in oggetto spetta il godimento esclusivo del posto auto scoperto di mq 14,40 evidenziato in colore giallo nella predetta planimetria".

Lo scrivente stimatore, evidenzia che quello evidenziato in giallo è individuabile come il posto auto a destra, dando le spalle alla strada.

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 226-2024 promossa da:

contro

e poi successivamente con ordinanza del G.E. del 24.10.2024, alla stessa procedura, è stata riunita la procedura esecutiva n. 292-2024, promossa da:

contro

in quanto gli immobili pignorati sono gli stessi.

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all'Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saonara (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell'incarico;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona;
- Ufficio anagrafe del Comune di Saonara (PD).

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Saonara (PD) in via Vigonovese, 176/A località Tombelle.

Nello specifico è un appartamento posto all'ultimo piano precisamente al piano secondo, con garage posto al piano terra, di una palazzina di recente costruzione provvista di ascensore.

L'ingresso pedonale e carraio della palazzina avviene dalla strada e sul fronte strada l'appartamento ha anche in godimento esclusivo di un posto auto.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano secondo: ingresso con soggiorno e con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno zona notte, 2 camere da letto, un bagno finestrato, un servizio cieco, una loggia/poggiolo nella zona giorno ed un poggiolo nella zona notte.

-al piano terra è presente un garage.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 104,27 mq, oltre ai due poggioli.

La superficie complessiva del garage, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 21,36 mq.

L'immobile ha le seguenti finiture ed impiantistica:

- nella zona giorno controsoffitto con illuminazione;
- impianto di riscaldamento è autonomo senza l'uso del gas ma con pompa di calore e riscaldamento a pavimento e con pannelli fotovoltaici;
- i serramenti esterni sono con vetrocamera e con infissi in alluminio nero all'interno e di color bianco all'esterno con zanzariere e tapparelle elettriche;
- i serramenti interni sono di color scuro e di ottima fattura;
- i pavimenti della zona giorno e zona notte compreso i bagni son dello stesso materiale.

Durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, le stanze dell'immobile erano piene di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

Mentre, in alcuni punti della facciata esterna del condominio in cui è presente per l'unità pignorata, si sono riscontrati degli episodi di distacco dell'intonaco.

Dagli elementi raccolti in loco, l'unità immobiliare, si presentava in buone condizioni.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		3	458	12		A/2	2	5 vani	Tot. 105 mq Escl. aree scop. 96 mq	€ 464,81
1		3	458	5		C/6	1	19 mq	Totale 21 mq	€ 28,46

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Saonara (PD) (codice: I418) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	3	458	Ente Urbano	00 07 88

(si vedano allegati n. 1-7)

CONFINI:

La part n. 458 sub. 12 (appartamento); confina a Nord con vano scala a Est e a Sud prospetti esterni, a Ovest confina con parte corridoio condominiale e parte con il sub. 13;

La part n. 458 sub. 5 (garage); confina a Nord con altro garage sub. 4, a Est con altro garage sub. 6, a Sud con altro garage sub. 7 a Ovest prospetto esterno.

Sopra al sub. 12, vi è la copertura mentre al piano inferiore del sub. 12, vi è in parte il sub. 10 ed in parte il sub. 11.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto, non trovando evidenti difformità.

c) lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era occupato dal signor esecutato e la sua famiglia.

Inoltre secondo lo stimatore, il compendio immobiliare costituito da appartamento e garage, è opportuno venderli come unico lotto.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Dall'atto di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta che l'esecutato ha acquistato il bene in oggetto, dichiarando di essere persona libera da vincolo matrimoniale o da unione civile, precisando altresì di non aver sottoscritto un contratto di convivenza comportante il regime patrimoniale della comunione dei beni.(allegato n. 23)

Inoltre dal certificato anagrafico del Comune di Saonara (PD), il signor esecutato fino alla data del 17.01.2025 risulta di "stato libero". (allegato n. 24)

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati 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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a _____ e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento aggiornate alla data 11.04.2025, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

***8913-5862 del 06.03.2018,** atto di compravendita del notaio Giorgio Gottardo del 27.02.2018 rep. 62171-20710, in cui _____ per quota di proprietà di 1/1 acquistava da _____ che vendeva per quota di proprietà di 1/1 in separazione dei beni il seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

Iscrizione

***8915-21480 del 06.03.2018**, atto di compravendita del notaio Giorgio Gottardo del 27.02.2018 rep. 62172-20711, si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____

per quota di proprietà 1/1 e contro _____
seguito immobile:

per quota di proprietà 1/1, del

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

Iscrizione

***16523-3159 del 27.04.2022**, atto giudiziario del 21.03.2022 rep. 166-2022 del Giudice di Pace di Rovigo, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di _____

per quota di proprietà 1/1 e contro _____ per quota di proprietà 1/1, del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

Iscrizione

***40289-8122 del 04.10.2022**, atto giudiziario del 08.10.2021 rep. 2092-2021 del Giudice di Pace di Treviso si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di _____

per quota di proprietà 1/1 e contro _____ per quota di proprietà 1/1,
del seguente immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

Trascrizione

***29404-20979 del 29.07.2024**, atto giudiziario del 29.06.2024 rep. 4014-2024 si iscrive
atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di

per quota di proprietà 1/1 e contro _____ per quota di proprietà 1/1, del
seguinte immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

Trascrizione

***34661-24736 del 18.09.2024**, atto giudiziario del 30.08.2024 rep. 5301 si iscrive atto
esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di _____

per quota di proprietà 1/1 e contro _____ per quota di proprietà 1/1, del seguente
immobile:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Saonara (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 12,

-Foglio n. 3, part. n. 458, sub. 5.

(si vedano allegati n. 13-21e 25)

**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:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche
edilizie:

- Permesso di costruire oneroso n. 7 del 29.04.2016: progetto per la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 67 del 2017, per le parti comuni del fabbricato;
 - Pratica n. 30-2017 del 16.11.2017:
 - Comunicazione di Attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato e sua Agibilità Parziale limitatamente ai sub. 5 e 12 (oggetto di pignoramento);
 - attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato e sua agibilità da parte del direttore dei lavori;
 - dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'agibilità.
- Infine come allegato nell'atto di compravendita l'unità immobiliare pignorata dall'Attestato di Prestazione Energetica risulta essere in **classe A4**, con EP gl, nren 17,08 Kwh/mq anno.
- (si vedano allegati n. 8-11 e Atto di compravendita all. n. 22)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Saonara (PD) in data 09.12.2024, con Certificato di Destinazione Urbanistica n. 81-2024, certifica che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato è così destinata:

-Foglio n. 3, part. n. 458, in base al:

Piano degli Interventi approvato in data 30/10/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 e successive varianti approvate e alla variante N° 7 al P.I. approvata in data 11/07/2023 con Delibera di Consiglio Comunale n. 19, ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali "P.G.R.A." approvato con D.P.C.M. del 27/10/2016 e successive modifiche, classificato in Classe di Pericolosità P1 (pericolosità moderata) ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato V) adottato con Delibera n. 3 del 21/12/2021 dalla Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

-Ambiti Territoriali Omogenei ATO 1 (Tav. 4 P.A.T.) Ambito di notevole valenza produttiva secondaria, della nuova residenza e dei servizi di livello sovracomunale – art. 44 N.T.A. del P.A.T.;

-Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della LR. 14/2017) – variante n. 1, art. 45bis N.T.A del P.A.T.;

-Classificazione sismica ZONA 3 (intero territorio comunale) O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n. 71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n. 244/2021 – art.

23 N.T.O. del P.I.;

-Perimetro del centro abitato – art. 29 N.T.O. del P.I.;

-Idoneità edificatoria dei terreni (tav. 3 del P.A.T.) Area idonea a consolidazione -art. 33 delle N.T.O. del P.I.

-Porzione di Idoneità edificatoria dei terreni (tav. 3 del P.A.T.) Aree esondabili o a ristagno idrico -art. 34 delle N.T.O. del P.I.

Zona residenziale consolidata B/90 – art. 50 N.T.O. del P.I..

-Porzione in sistema infrastrutturale percorsi ciclabili esistenti/programmati art 67 N.T.O. del P.I.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

(vedasi allegato n. 12)

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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere per quota di proprietà pari a 1/1, dell'esecutato.

h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, non sono evidenti opere abusive.

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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi 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.

L'unità immobiliare appartiene ad un edificio denominato "Condominio Italia" ed è gestito da un amministratore condominiale, il quale riguardo alle spese di gestione per l'unità pignorata, ha comunicato allo scrivente stimatore le seguenti informazioni:

- nell'annualità 2023-2024, sono € 1.113,37;
- nell'annualità 2024-2025, sono € 1.404,94;
- che alla data 28.01.2025, non ci sono spese straordinarie deliberate;
- e che le spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;
- 2023-2024 sono € 767,27
- 2024-2025 sono € 1.404,94

per una somma complessiva di € 2.172,21.

Infine lo scrivente stimatore riporta, quanto comunicato dall'amministratore condominiale riguardo ad un accordo firmato dall'amministratore condominiale ed un impresario durante l'assemblea condominiale del'12.11.2024 in cui l'impresario riconosce e si obbliga entro il 31.12.2025 a:

“-verificare e risolvere il problema di infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione delle terrazze;

-rifacimento dell'intonachino sulle facciate completamente deteriorato a causa delle infiltrazioni;

-soluzione problema scossalina sul tetto (alzare il bordo al fine di evitare lo stillicidio ai piani inferiori).

Gli interventi elencati si auspica siano risolutivi dei problemi di umidità e infiltrazioni riscontrati anche negli appartamenti in ogni caso si impegna a verificare e risolvere qualora gli interventi predetti non si dimostrano risolutivi.”

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

-del suo stato di fatto, riguardo sia all'appartamento che allo stato esterno del condominio;

-che la palazzina non è completamente recintata;

-della classe energetica dell'unità pignorata, che in base all'APE redatto in data 15.11.2017 e presente nell'atto di compravendita, si attesta che l'immobile è in classe A4, con EP globale 17,08 Kwh/mq anno.

-oltre a considerare la somma delle spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni.

-Infine si sono considerati i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 1° semestre del 2024 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Secondo abitazione	Circa 104,27 mq	1,00	Circa 104,27 mq
Piano Terra garage	Circa 21,36 mq	0,50	Circa 10,68 mq
Poggioli/loggia	Circa 38,08 mq	0,33	Circa 12,57 mq
Mq Commerciali totali circa			127,52 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $127,52 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 204.032,00$

Arrotondato a € 204.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando quanto sopra descritto, in base alle seguente tabella:

Decurtazione per le spese non pagate negli ultimi due anni, per una somma di	-€ 2.172,21
--	-------------

Con la precedente decurtazione, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 201.827,79 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 201.827,79	-€ 30.274,17
---	--------------

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

€ 171.500,00

Padova, 16.04.2025

Lo stimatore arch. Christian Zampollo