T R I B U N A L E D I P A D O V A

Esecuzione Immobiliare **N.102/23** R.Es.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi Paola

Custode: Dott.ssa Emanuela Carrucciu

RELAZIONE

LOTTO 1: Terreno agricolo
LOTTO 2: Terreno con potenzialità edificatoria
LOTTO 3: Capannone artigianale con annessa abitazione

Via Venezia, Campo San Martino (Pd)

Architetto Giulia Beghin
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,
Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

TRIBUNALE DI PADOVA

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 15 maggio 2023 la S.Vs. Ill.ma nominava esperto la sottoscritta architetto per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione in oggetto;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..

Prima di esaminare i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 cpc si fa presente che il compendio pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Campo San Martino:

1 - Terreno agricolo
2 - Terreno con potenzialità edificatoria
3 - Capannone artigianale con annessa abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc



Elaborato grafico con individuazione immobili pignorati

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti e le note riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione:

- Atto di compravendita del 10/07/1997, notaio Holler Remo, rep. 74.817 trascritto il 19/07/1997 ai nn.20019/14025 (**doc.2a**);
- Atto di compravendita del 31/05/2000, notaio Holler Remo, rep. 81.951 trascritto l'8/06/2000 ai nn.22465/14046 (**doc.2b**);
- Successione in morte di trascritta il 25/03/2020 ai numeri 10650/6900 (**doc.2c**).

1) <u>Terreno agricolo</u>

Con l'atto di compravendita del 10/07/1997 (**doc.2a**)

vendevano al signor odierno esecutato, il terreno agricolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

pignorato di cui al mappale 997.

In seguito alla morte di (**doc.2c**), il terreno agricolo pignorato di cui al mappale 738, perveniva per successione legittima all'erede odierno esecutato, per la quota di proprietà di 1/6.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

2) Terreno con potenzialità edificatoria

Con l'atto di compravendita del 31/05/2000 (**doc.2b**) vendeva a odierno esecutato, il terreno edificabile pignorato.

3) Capannone artigianale con annessa abitazione

In seguito alla morte di (**doc.2c**) il capannone artigianale con annessa abitazione perveniva per successione legittima all'erede odierno esecutato, per la quota di proprietà di 1/6.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

QUESITO 2

Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo degli immobili in data 16/06/2023, alla presenza dell'esecutato . Non è stato possibile procedere all'interno dell'abitazione di cui al sub 4 alla luce dello stato di grande degrado della stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

QUESITO 3a

Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.

1) Terreno agricolo

Il terreno agricolo (mappali 738 e 997) è un appezzamento di forma lunga e stretta, quasi completamente ricoperto di alberi e arbusti. E' raggiungibile tramite una stradina sterrata che consente il passaggio dei mezzi agricoli.

Confini: il mappale 738 confina a nord con il mappale 979, a sud con il mappale 237, ad ovest con il mappale 1237, ad est con il mappale 996.

Il mappale 997 confina a nord con il mappale 979, a sud con i mappali 237 e 162, ad ovest con i mappali 738 e 237, ad est con il mappale 996.

Catasto: Catasto terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale 738, qualità seminativo arboreo, classe 4, superficie 9 are, 20 ca, deduz. C20, reddito dominicale 4,32 euro, reddito agrario 4,51 euro.

Catasto terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale 997, qualità seminativo, classe 3, superficie 26 are, 50 ca, reddito dominicale 12,45 euro, reddito agrario 14,37 euro.

Variazioni catastali:

L'attuale mappale 738 deriva dal precedente mappale 738 di 1 ha, 81 ca, 59 are in seguito a frazionamento del 20/01/1973 (n. 16673).

L'attuale mappale 997 deriva dal precedente mappale 997 qualità seminativo arboreo classe 4, in seguito a tabella di variazione del 30/01/1991 pratica n. 293046 in atti dal 21/10/2002 variazione colturale (n. 27839.1/1991). Quest'ultimo a sua volta deriva dal precedente mappale 602 di 59 are, 60 ca in seguito a frazionamento del 5/07/2001 pratica n. 29914 in atti dal 5/07/2001 (n. 4271.1/2001). Il già menzionato mappale a sua volta deriva dal mappale 602 di 68 are, 80 ca in seguito a frazionamento in atti dal 5/05/1989 (n. 283886). Quest'ultimo deriva dal mappale 153 di 1 ha, 81 are, 59 ca in seguito a frazionamento del 12/04/1976 in atti dal 25/10/1977 (n.327) che a sua volta deriva dal mappale 153 di 2 ha, 15 are, 09 ca in seguito a frazionamento del 20/01/1971 in atti dal 10/12/1973 (n. 16673).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

2) <u>Terreno con potenzialità edificatoria</u>

Il terreno in oggetto è un lotto pianeggiante in parte a prato ed in parte in ghiaino, racchiuso da una recinzione accessibile tramite cancello in ferro sostenuto da due colonne in mattoni. Il lotto è occupato da materiale e detriti di vario genere. In particolare, sono presenti materiali edili e due box prefabbricati da cantiere edile. Il lotto è parzialmente alberato. L'area non è urbanizzata ed è raggiungibile mediante una stradina sterrata.

A pag. 3) dell'atto di compravendita del 31/05/2000 (**doc. 2b**) si precisa che l'area è non urbanizzata a destinazione edificatoria è di circa 2.600 metri quadri e sulla stessa è realizzabile un edificio della cubatura di mc 600 circa fuori terra, in forza della concessione edilizia n. 98/00134 del 23/06/1999. Ebbene, secondo il piano degli interventi del Comune di Campo San Martino, la volumetria ammissibile in progetto attualmente realizzabile è pari a 800 mc.

Confini: a nord con i mappali 939 e 940, a sud con i mappali 600 e 237, ad ovest con i mappali 235, 850, 1011 e 1007, ad est con il mappale 1237.

Catasto: Catasto terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale **440**, qualità seminativo, classe 4, superficie 42 are, 80 ca, deduz. C20, reddito dominicale 20,11 euro, reddito agrario 21,00 euro.

Variazioni catastali:

Nessuna variazione sostanziale.

***

3) <u>Capannone artigianale con annessa abitazione</u>

Gli immobili sono rappresentati da un capannone artigianale sviluppato su un unico piano fuori terra di altezza media pari a 6 metri e da un interrato ad uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

magazzino. Il piano terra ospita due ampi locali ad uso deposito magazzino e due locali uffici. Al capannone è annessa un'abitazione ad un piano composta dai seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e tre camere da letto.

Entrambi gli immobili si presentano in elevato stato di degrado e abbandono. All'interno degli stessi sono depositati materiali di vario genere e rifiuti.

Confini: a nord con i mappali 939 e 979, a sud con il mappale 237 ad ovest con il mappale 440, ad est con il mappale 738.

Catasto: Catasto terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale **1237, sub 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 409 mq, superficie catastale 432 mq, rendita 844,92 euro, indirizzo via Venezia n.32/A, piano T-1S.

Catasto terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale **1237, sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 165 mq, totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita 650,74 euro, indirizzo via Venezia n.32/A, piano T.

Variazioni catastali:
L'attuale sub 3 mappale 1237 deriva dal precedente mappale 527 in seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 25/03/2009 Pratica n. PD0096942 in atti dal 25/03/2009 (n.14440.1/2009).

L'attuale sub 4 mappale 1237 deriva dal precedente mappale 527 in seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 25/03/2009 Pratica n. PD0096942 in atti dal 25/03/2009 (n.14441.1/2009).

L'area su cui è edificato l'immobile di cui ai sub 3 e 4 è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Campo San Martino, foglio 12, mappale 1237, superficie 39 are 70 ca, qualità ente urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato

Vi è piena corrispondenza tra atto di pignoramento ed elementi identificativi dei beni pignorati.

QUESITO 3c

Stato di possesso dei beni e occupazione - formazione lotti

Occupazione: Il terreno agricolo mappale 738 (intestato a per la proprietà di 1/6) e il terreno agricolo mappale 997 (intestato a per la proprietà di 1/1) è ricoperto da vegetazione.

Il terreno con potenzialità edificatoria (intestato a per la piena proprietà) è quasi interamente occupato da materiale edile di vario genere.

Il capannone artigianale e l'abitazione, (intestati a per la proprietà di 1/6) sono abbandonati e l'abitazione in particolare, in avanzato stato di degrado.

L'ufficio anagrafe del Comune di Campo San Martino con pec del 12/06/23 comunicava alla sottoscritta che è emigrato a (**doc.10**).

Tutti gli immobili risultano liberi da contratti di locazioni (**doc.11**).

Formazione lotti: Alla luce della consistenza e conformazione planimetrica delle unità immobiliari pignorate, la sottoscritta ritiene opportuno procedere con la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1: Terreno agricolo costituito accorpando i due distinti mappali 738 e 997;

LOTTO 2: Terreno con potenzialità edificatoria mappale 440;

LOTTO 3: Capannone artigianale con annessa abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

QUESITO 3d

Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Regime patrimoniale:

A pagina 2) dell'atto di compravendita del 10/07/1997 (**doc.2a**) dichiara di essere celibe e a pagina 1) dell'atto del 31/05/2000 (**doc.2b**) lo stesso dichiara di essere di stato civile libero.

Successivamente, lo stesso ha contratto matrimonio dichiarando di essere in regime di separazione dei beni (**doc.10a**).

Servitù:

Sul mappale 1237 di cui al lotto 1) grava la servitù attiva e passiva di passaggio richiamata nell'atto del notaio Ziliotto Ferdinando in data 23/06/1976 n. di rep. 133.373 trascritta il 12/07/1976 ai nn. 10467/8291 (**doc.5a**). Detta servitù consiste in una striscia di terreno larga ml. 5 e lunga mediamente ml. 130 circa ed è esercitata sulla careggiata esistente in sito, al lato sud. La careggiata serve anche altri fondi.

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipo-catastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.5**), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale del 26/09/2022 n. 39009/7836 derivante da decreto ingiuntivo del 27/06/2019 n. di repertorio 2131/2019 in favore di a carico di gravante su tutti gli immobili in oggetto.

Trascrizioni:

- Pignoramento del 4/04/2023 rep.n.1686/2023 trascritto il 7/04/2023 ai nn. 12537/8885 Tribunale di Treviso a favore di a carico di gravante su tutti gli immobili in oggetto.

QUESITO 3f

Regolarità edilizia ed urbanistica

LOTTO 2: Terreno con potenzialità edificatoria

Sul lotto 2) terreno edificabile il Comune di Campo San Martino ha rilasciato la concessione edilizia del 23/06/1999 n. 98/00134 per la costruzione dio un edificio residenziale. L'edificio in questione non è mai stato realizzato e la predetta concessione risulta scaduta.

LOTTO 3: Capannone artigianale con annessa abitazione

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Campo San Martino, è emerso che il lotto 3) capannone artigianale con annessa abitazione risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi (**doc.7**):

- licenza di esecuzione di lavori edili n.42/1976 dell'11/11/1976 per lavori di ampliamento edificio ad uso ricovero materiale vario per attività produttive, intestata a

- concessione n. 697 del 3/02/1986 per ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi della L.R. 1/82 e 7/85, intestata a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

In merito alla corrispondenza tra lo stato attuale e lo stato concessionato, in base a quanto si è potuto riscontrare sul posto e da un confronto con le planimetrie catastali, si rileva una leggera difformità all'interno del capannone artigianale riguardante la posizione del blocco antibagno e bagno. Per la regolarizzazione della predetta difformità è necessario presentare una pratica edilizia Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) di tipo telematico all'ente Suap (sportello unico attività produttive) del Comune di Campo San Martino.

Si fa inoltre presente che presso il Comune di Campo San Martino non risulta depositato alcun documento che attesti l'agibilità di capannone e abitazione. Si rende pertanto necessaria la presentazione della documentazione per il rilascio della stessa che comprende l'attestato di prestazione energetica previa iscrizione degli impianti al catasto impianti, le dichiarazioni di conformità degli impianti, la dichiarazione di idoneità statica da parte di uno strutturista e le varie asseverazioni del tecnico che presenta la pratica allo sportello telematico citato in precedenza.

I costi relativi alla pratica Cila e alla pratica per l'agibilità si possono stimare in circa 3.500,00 euro. Detto costo verrà decurtato al valore complessivo dell'immobile al successivo punto 3i).

QUESITO 3g

Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei

Il capannone e l'abitazione (lotto 3) e il mappale 738 (parte del lotto 1) sono cointestati come segue: per la quota indivisa di 1/6 ciascuno e per la quota indivisa di 4/6.

Il terreno edificabile (lotto 2) e il mappale 997 (parte del lotto 1) sono in piena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

proprietà all'esecutato

Non sussistono altri diritti reali con soggetti estranei.

QUESITO 3i

Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c. e determinazione del valore di mercato dell'immobile

Calcolo della superficie commerciale:

Per il lotto 1) e 2) si è fatto riferimento alla superficie catastale individuata nelle visure catastali. La superficie degli immobili che compongono il lotto 3 è invece stata ricavata dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi depositati presso il comune di Campo San Martino e riportata nelle tabelle seguenti.

Capannone sub 3 Locale	**Superficie netta**	**Incidenza**	**Superficie ponderata**
Tot sup ponderata capannone, magazzino interrato, uffici e portici			**432,00**

Abitazione sub 4 Locale	**Superficie netta**	**Incidenza**	**Superficie ponderata**
Camera	26,00	100%	26,00
Ufficio	18,00	100%	18,00
Ingresso	7,00	100%	7,00
Corridoio	19,00	100%	19,00
Ripostiglio	7,00	100%	7,00
Bagno	7,00	100%	7,00
Cucina	15,00	100%	15,00
Soggiorno	22,00	100%	22,00
Camera	15,00	100%	15,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

Centrale termica	7,00	25%	1,75
Murature interne/esterne (10% della sup. ponderata 138 mq)			13,80
Portici			13,00
Tot sup ponderata			**165,00**

Calcolo del valore degli immobili:

Per determinare il valore di mercato del lotto 1) si è considerato il valore agricolo medio per la coltura seminativo in zona pianura padovana (regione agraria n. 3) attribuito per il 2022 dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare ai lotti 2) e 3), la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* (come indicato nel verbale di giuramento) relative ai valori di immobili simili della stessa zona, già oggetto di stima e di aggiudicazione. Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.

Lotto 1) Terreno agricolo

Alla luce della consistenza del bene, dell'ubicazione, dell'attuale andamento del mercato e dall'insieme delle informazioni raccolte, si ritiene di assegnare al lotto il valore unitario di **7,00 euro/mq** pertanto:

Valore dell'intero lotto (mappale 738 proprietà 1/6 e mappale 997 proprietà 1/1):

920 mq (superficie mappale 738) x 7,00 euro/mq = 6.440,00 euro

2.650 mq (superficie mappale 997) x 7,00 euro/mq = 18.550,00 euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

6.440,00 euro + 18.550,00 euro = 24.990,00 euro

che si arrotonda a **€. 24.000,00** (euro ventiquattromila/00).

Il valore della quota di proprietà in capo all'esecutato (1/6) per il mappale 738 è:

6.440,00 euro x 1/6 = €. 1.073,00

che si arrotonda a **€. 1,000,00** (euro mille/00).

***

Lotto 2) Terreno con potenzialità edificatoria

In base alle ricerche di mercato effettuate, è emerso che terreni con la medesima potenzialità edificatoria di quello in oggetto, siti in zona Campo San Martino sono stimati tra i 70.000 euro e gli 80.000 euro. Il valore assegnato al lotto 2) è pertanto: **€. 75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

***

Lotto 3) capannone artigianale con annessa abitazione

- Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al **sub 3** è 200,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

432 mq X 200,00 € /mq = €. 86.400,00

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè €. 12.960,00:

€. 86.400,00 - €. 12.960,00 = €. 73.440,00

- Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare al **sub 4** è 500,00 euro/mq. Il valore dell'intero compendio è pertanto:

165 mq X 500,00 € /mq = €. 82.500,00

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè €. 12.375,00:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

€. 82.500,00 - €. 12.375,00 = €. 70.125,00

Pertanto, €. 73.440,00 (sub 3) + €. 70.125,00 (sub 4) = €. 143.565,00

Viene infine decurtato il costo per la regolarizzazione edilizia di cui al precedente punto 3f):

€. 143.565,00 - €. 3.500,00 = €. 140.065,00

che si arrotonda a **€. 140.000,00** (euro centoquarantamila/00).

Il valore della quota di proprietà in capo all'esecutato (1/6) per il lotto 3) è:

140.000,00 euro x 1/6 = €. 23.333,00

per la vendita della quota di 1/6 si considera un abbattimento del 20% del valore: a detrarre - €. 4.600,00

€. 23.333,00 - €. 4.666,00 = €. 18.667,00

che si arrotonda a **€. 18,000,00** (euro diciottomila/00).

Valutazione energetica *e* certificato di destinazione urbanistica

Per il lotto 3) capannone e abitazione si ipotizza classe energetica "G", non è presente l'attestato di prestazione energetica.

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Campo San Martino il certificato di destinazione urbanistica per i lotti 1) e 2) che si allega (**doc.8**).

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Padova, 25 agosto 2023

L'esperto
arch. Beghin Giulia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc

Documenti allegati alla relazione:

1a) Visure catastali lotto 1)

1b) Visure catastali lotto 2)

1c) Visure catastali lotto 3)

2a), 2b) 2c) Titoli di provenienza e nota

3) Planimetrie catastali lotto 3)

4) Estratto di mappa

5) Ispezione ipotecaria

6) Documentazione fotografica

7) Atti edilizi

8) Certificato di destinazione urbanistica

9) Estratto del piano degli interventi del Comune di Campo San Martino

10) Comunicazione ufficio anagrafe Comune di Campo San Martino

10a) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

11) Comunicazione Agenzia delle Entrate

12) Ricevuta pec di invio relazione avv. – Raccomandata di invio relazione all'esecutato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEGHIN GIULIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2607dc