

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 344 / 2019

Giudice Esecuzione : Dr.ssa M. Sabino

Custode : Notaio Dr. G. Ponzi

promossa da: contro:

/

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

CREDITORI INTERVENUTI:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 03-09-2019, rep. n. 3619/2019 Atti Giudiziari U.N.E.P.
presso il Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 25-09-2019 ai nn. 37832 RG 24049 RP.

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato



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 di accesso 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 dall'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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE



- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA
(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

“per la quota di 75/100 della proprietà del signor

per la quota di 25/100 della proprietà della signora

N.C.E.U. Comune di Vigonza (PD):

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 4 – nat. A7 – vani 9 Via Paganini

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 3 – nat. C6 – mq 21 Via Paganini

Sez. A – Fg. 16 – mapp. 571 – sub 1 – nat. CO Via Paganini

N.C.T. Comune di Vigonza (PD):

Fg. 16 – mapp. 571 – nat. EU – are 5”

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:



LOTTO UNICO	VIGONZA (PD), via N. Paganini 17 Villetta accostata a due piani fuori-terra (superficie commerciale mq 208 ca.) con scoperto esclusivo (superficie catastale mq 500, compreso sedime)
--------------------	--

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALI PROPRIETARI:

1 –

Quota di 75/100

2 –

Quota di 25/100

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Vigonza				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
A/16	517	3			C/6	3	21 mq		46,64	Via Nicolò Paganini piano T
A/16	517	4			A/7	2	9 vani		1.162,03	Via Nicolò Paganini piano S1-T-1-2

come da visure storiche per immobile **(all. 1 e 2)**, planimetrie catastali **(all. 3 e 4)** ed elaborato planimetrico con elenco subalterni **(all. 5)**.

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 16, Particella 517, Ente Urbano, superficie mq 500, come da visura storica per immobile **(all. 6)** ed estratto di mappa Catasto Terreni **(all. 7)**.

CONFINI

Catasto Fabbricati: N – E – S – scoperto, O –

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): map-pali 540 e 567 (entrambi ora via N. Paganini), 329, 1392 e 564.



ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.C.E.) – CLASSE “E”

L'abitazione è fornita della Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E) dal 10-01-2012 e rientra in **classe “E”** (all. 8).

Lo scrivente C.T.U. segnala che sul certificato citato viene indicato il sub 2 ma, dalla visura storica del Catasto Fabbricati (all. 2), emerge come la soppressione di quest'ultimo abbia generato l'attuale sub 4 e ciò mantenga, quindi, la validità della citata Attestazione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Si tratta di una villetta uni-familiare su più piani fuori-terra (accostata sul lato Ovest ad analoga villetta) con giardino esclusivo recintato (della superficie catastale di mq 500, compreso il sedime del fabbricato), ubicata nella frazione di Peraga di Vigonza, in un quartiere caratterizzato da edilizia quasi esclusivamente residenziale.

STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO

Il fabbricato originale risale al 1987 ed ha subito un piccolo ampliamento nel 2011; i criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate, finite al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde inclinate con tetto in tegole e grondaie in lamiera di rame; il giardino è recintato con cancelli pedonale e carraio telecomandato.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali.

DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale salvo qualche lievissima discordanza distributiva interna, indicata in rosso nella planimetria di rilievo (all. 9); in sintesi:

- al piano Terra: la parete fra bagno e garage è dritta e non ha il previsto andamento a spezzata;
- al piano Secondo (sottotetto): i vani sottotetto sono stati resi accessibili dalla camera da letto del piano Primo.

Indicando le superfici lorde, l'abitazione comprende, sinteticamente:



- al piano Terra (zona-giorno): ingresso-soggiorno, cucina, bagno finestrato, vano-scale (complessivamente mq 000 ca.) ed il garage (mq 00 ca.);
- al piano Semi-interrato: cantina-taverna (mq 000 ca.), con altezza di mt 2,50;
- al piano Primo (zona-notte): tre camere, due bagni finestrati, uno studio (mq 000 ca.).

Portoncino d'ingresso blindato, serramenti in legno massiccio e vetrocamera, con scuri esterni in legno massiccio verniciato; scala interna in granito.

Piano Terra (zona-giorno): pavimenti in granito, pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile (rivestito in granito la parete-cucina); garage piastrellato.

Piani Primo (zona-notte) e Secondo (sotto-tetto): pavimenti in parquet, pareti intonacate e tinteggiate a tempera semi-lavabile; bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria; radiatori per la maggior parte in ghisa (alcuni tubolari in acciaio), impianto di condizionamento dell'aria nella sola zona notte.

Impianto elettrico normale con video-citofono e cancello carraio tele-comandato.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali; occorre, tuttavia, segnalare la presenza di tracce di infiltrazione di umidità di risalita nella cantina-taverna.

CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

OCCUPAZIONE



L'immobile è occupato dall'esecutato stesso e dalla sua famiglia; non verrà, pertanto, effettuata alcuna riduzione sul valore di stima per effetto dell'occupazione.

PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

I beni immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati, per le rispettive quote di piena ed esclusiva proprietà ed in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita in data 20 febbraio 2012 n. 91.073 rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo **(all. 10)**, trascritto a Padova il 27 febbraio 2012 ai nn. 6911/5029, da

A questi l'area sulla quale è stata eretta la porzione di fabbricato sopra descritta (all'epoca identificata con le particelle 571 di are 3.10 e 709 di are 1.90, Foglio 16 del Catasto Terreni) era pervenuta, per la piena ed esclusiva proprietà, per atto di compravendita in data 12 maggio 1987 n. 30.199 rep. Notaio Giovanni Battista Todeschini di Padova, trascritto a Padova il 28 maggio 1987 ai nn. 13664/9485:

- dalla Società quan-
to all'originaria particella 709 di are 1,90;
- da

quanto all'originaria particel-

la 571 di are 3.10.

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 43818 R.G. e 30076 R.P. del 28 dicembre 2012

COSTITUZIONE DEI BENI IMMOBILI IN FONDO PATRIMONIALE con atto in data 19 dicembre 2012 n. 28.250 rep. Notaio Alberto Benazzato di Padova; nella "Sezione D" della nota di tra-



scrizione di detto atto è stato precisato che "i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale".

nn. 46128 R.G. e 29714 R.P. del 30 novembre 2017

DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore della

a carico di _____ giusta atto di citazione del 14 novembre 2017, notificato presso il Tribunale di Padova in data 16 novembre 2017 n. 7357/2017; nella "Sezione D" di detta nota è stato precisato che "con atto di citazione datato 14.11.2017 notificato il 16.11.2017

ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Padova i signori

_____ affinché il Tribunale, accertata e dichiarata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2901 C.C, revochi e dichiari l'inefficacia nei confronti della

_____ dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di data 19.12.2012 n. 28.250 rep. Notaio Alberto Benazzato, trascritto a Padova ... vedi sopra, stipulato tra i signori _____ e con il quale entrambi hanno conferito i beni immobili in fondo patrimoniale ...

nn. 37832 R.G. e 24049 R.P. del 25 settembre 2019

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 03-09-2019, rep. n. 3619/2019 Atti Giudiziari U.N.E.P. presso il Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 25-09-2019 ai nn. 37832 RG 24049 RP.

a favore della

a carico di

beni colpiti: quelli della presente procedura

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6912 R.G. e 926 R.P. del 27 febbraio 2012



IPOTECA VOLONTARIA

a favore del

a carico di _____ per le rispettive quote di 75/100 (settantacinque centesimi) e di 25/100 (venticinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 378.000 (trecentosettantottomila), capitale Euro 251.768 (duecentocinquantunomilasettecentosessantotto), tasso di interesse annuo del 2,127% (due virgola centoventisette per cento) variabile, in forza del contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 20 febbraio 2012 n. 91.074 rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, della durata di anni 30 (trenta) e mesi 11 (undici) (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 a 601 e successive modifiche ed integrazioni); ipoteca successivamente annotata in data 3 maggio 2002 ai nn. 15194/2185 di erogazione parziale ed ai nn. 15195/2186 di rideterminazione del piano di ammortamento ed in data 9 agosto 2012 ai nn. 28405/4138 di erogazione a saldo ed ai nn. 28406/4139 di determinazione del piano di ammortamento;

nn. 43806 R.G. e 6503 R.P. del 28 dicembre 2012

IPOTECA VOLONTARIA

a favore della

_____ con domicilio ipotecario eletto in Campolongo Maggiore, via Villa n. 147, ora

a carico di _____ per le rispettive quote di 75/100 (settantacinque centesimi) e di 25/100 (venticinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 90.000 (novantamila), capitale Euro 60.000 (sessantamila), interessi Euro 30.000 (trentamila), tasso di interesse annuo del 3,865% (tre virgola ottocentosessantacinque per cento) variabile, in forza del contratto di mutuo fondiario - concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 385/93 - in data 19 dicembre 2012 n. 28.249 rep. Notaio Alberto Benazzato di Padova, della du-



rata di anni 20 (venti) (iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni);

nn. 41316 R.G. e 7107 R.P. del 26 ottobre 2017

IPOTECA GIUDIZIALE

a favore della

a carico di _____, per la quota di 75/100 (settantacinque centesimi) di piena proprietà, per Euro 200.000 (duecentomila), capitale Euro 180.759,81 (centotantamilasettecentocinquantanove virgola ottantuno), interessi Euro 9.240,19 (novemiladuecentoquaranta virgola diciannove), spese Euro 10.000 (diecimila), in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Padova in data 13 ottobre 2017 n. 7978/2017 (iscrizione non assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
 - dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
 - dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
 - dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 76/87 del 04-05-1987, Prot. n. 53/87, con rilascio del Permesso di Abitabilità il 23-11-1987;
 - che è stata successivamente rilasciata una Concessione in Variante di assestamento n. 24VR/88 del 05/05/1988, con rilascio del Permesso di Abitabilità il 17-08-1988;
 - che è stato successivamente effettuato un piccolo ampliamento nel sotto-tetto, regolarmente autorizzato con D.I.A. del 04-11-2011, Prot. n. 0231 **(all. 11)**;



- i dati catastali e la planimetria sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto e, in particolare, che le lievi difformità rilevate non sono tali da influire sul calcolo della rendita catastale;
- che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.

PROCEDURA DI STIMA

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione del lotto, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

LOTTO UNICO - calcolo della superficie commerciale

	superficie lorda mq		incidenza		mq
piano Terra	76,0	ca. x	100%	=	76,0
cantina-taverna	64,0	ca. x	50%	=	32,0
piano Primo	72,0	ca. x	100%	=	72,0
sottotetto	36,0	ca. x	33%	=	12,0
poggioli	16,0	ca. x	25%	=	4,0
garage	24,0	ca. x	50%	=	<u>12,0</u>
			superficie commerciale mq		<u><u>208,0</u></u>

calcolo del valore unitario attuale a partire dal valore a nuovo

valore unitario a nuovo:	2.500	Euro/mq
diminuzione per classe energetica E:	- <u>280</u>	Euro/mq
valore unitario a nuovo diminuito:	2.220	Euro/mq

coefficienti di riduzione

vetustà 33 anni - coeff. =	0,760
piano T 1° 2° senza ascensore - coeff. =	0,950
stato d'uso e di manutenzione: normale - coeff. =	0,700
coefficiente globale di riduzione: $0,76 \times 0,95 \times 0,7 =$	0,505
valore unitario attuale: mq $2220 \times 0,505 =$	1.121 Euro/mq



valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

valore unitario minimo: 1.000 Euro/mq
valore unitario massimo: 1.400 Euro/mq
valore unitario medio: 1.200 Euro/mq

valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

valore unitario minimo: 1.200 Euro/mq
valore unitario massimo: 1.600 Euro/mq
valore unitario medio: 1.400 Euro/mq

valori di aggiudicazione (fonte: procedure.padova@astalegale.net)

valore unitario minimo: 850 Euro/mq
valore unitario massimo: 1.100 Euro/mq
valore unitario medio: 975 Euro/mq

operando una media tra i valori appena esposti può essere stimato il

valore unitario attuale: $(1.121+1.200+1.400+975) / 4 =$ **1.174 Euro/mq**

			Euro/mq		Euro
<u>valutazione totale fabbricato</u>	mq	208,0	x 1174	=	244.192

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

pari al:	15%	di	244.192	=	-	<u>36.629</u>
----------	-----	----	---------	---	---	---------------

valutazione finale

207.563

arrotondabile, per comprendere il giardino, a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: Euro 210.000

diconsi Euro DUECENTODIECIMILA / 00

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 7 dicembre 2020


il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

