

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. dr.ssa PAOLA ROSSI**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209/2020**

**CUSTODE GIUDIZIARIO dr. Luca PIERETTI – Padova**

**PROSSIMA UDIENZA: 08.03.2022.**

C.T.U.: arch. Marco Calderone – Padova.

---

**CREDITORE PROCEDENTE**

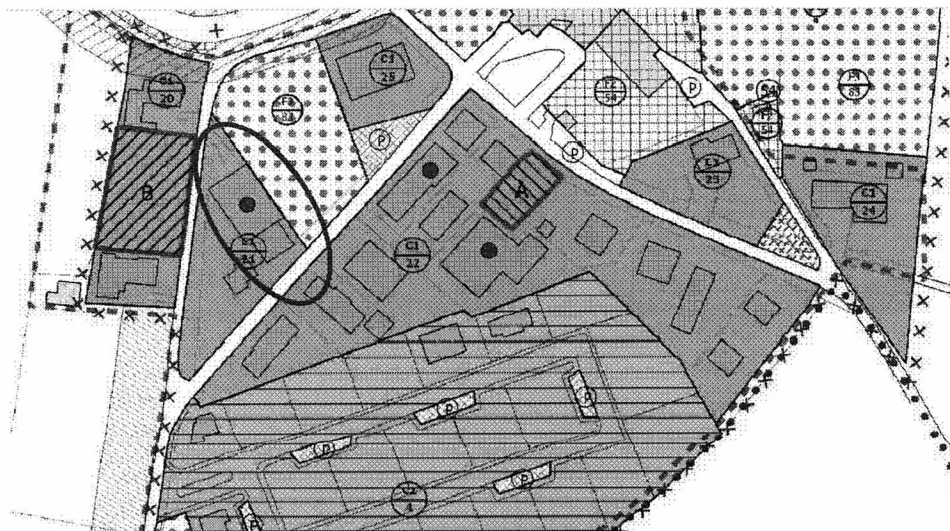
▪  
mandataria di

mandataria con rappresentanza di

**DITTA INTESTATA**

▪

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**



**LOTTO UNICO**  
**intera piena proprietà**

Comune di **Bovolenta**, località **Fossaragna, Pd**  
via Dell'Assunta, civ. 2 – via Rocche

**intero ed autonomo complesso immobiliare** costituito da  
**ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA**  
**"ATTIVITÀ DA BLOCCARE"** – art. 28 N.T.O. del P.I.  
edificato su  
**LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta

---

**ESAME DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.**

---

**Si è accertata la presenza-deposito nel Fascicolo di Cancelleria dei documenti ex art. 567 C.P.C.** – docc. ipocatastali - costituiti da **relazione notarile ventennale** notaio dr.ssa Maria Landolfo di Napoli.

---

**COMUNICAZIONE INCARICO – OPERAZIONI PERITALI**

---

**Comunicazione di nomina perito ed inizio operazioni peritali** eseguita dal Custode Giudiziale nominato dr. Luca Pieretti - **primo accesso eseguito**, congiuntamente dal Custode e dal Perito, **in data 23.03.2021.**

---

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

---

I beni pignorati costituiscono il seguente **LOTTO UNICO**:

**Intera PIENA PROPRIETÀ complesso immobiliare costituito da ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta.

Si tratta di complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di **"ATTIVITÀ DA BLOCCARE"** – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ...

76 " Per gli immobili a **destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo** dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi." ...

80 **DESCRIZIONE BENI PIGNORATI**

---

DIRITTO VENDUTO

DITTA INTESTATA

UBICAZIONE

QUALITÀ

DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

DIRITTO VENDUTO

88 **Intera piena proprietà**

DITTA INTESTATA

92 UBICAZIONE

Comune di **Bovolenta**, località Fossaragna, Pd - via Dell'Assunta civ. 2 – via Rocche.

96 QUALITÀ

Complesso immobiliare costituito da **ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE -**

**AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta

Si tratta di complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di "**ATTIVITÀ DA**

100 **BLOCCARE**" – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ...

104 " Per gli immobili a **destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo** dove la perimetrazione, nei casi non

*segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi..” ...*

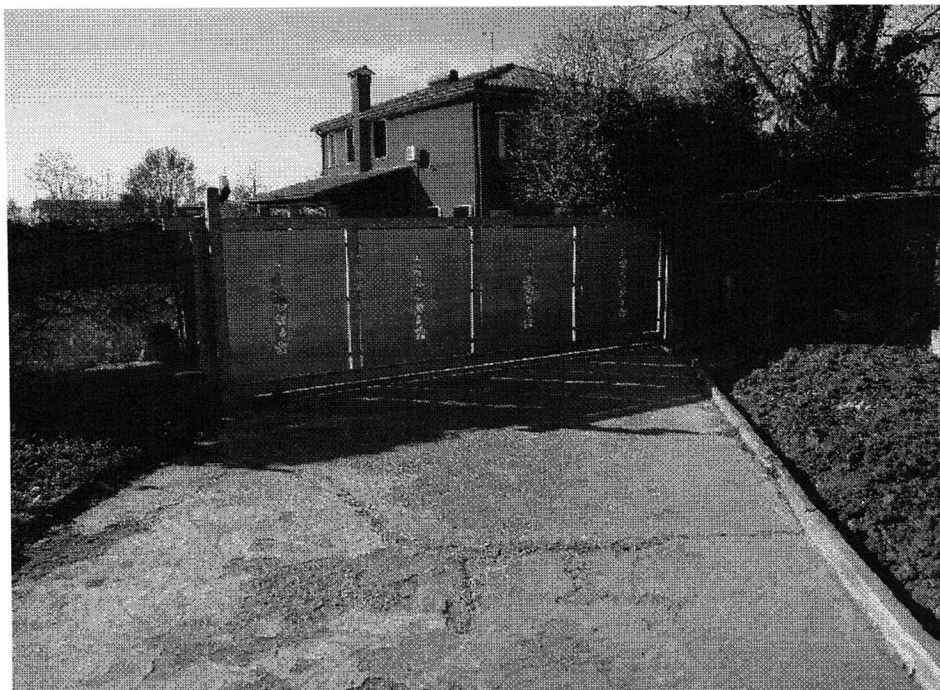
108 DESCRIZIONE - COMPOSIZIONE - CONSISTENZE - DESTINAZIONI

Di tratta di un **intero ed autonomo complesso immobiliare** costituito da **ABITAZIONE - LABORATORIO ARTIGIANALE – AUTORIMESSA** edificato su **LOTTO INDIPENDENTE**, con area coperta e scoperta:

- 112
- N.C.T.R. catasto terreni – fg. **23**, mapp. **132**, ente urbano – **LOTTO DI TERRENO** della superficie catastale, coperta e scoperta di ha 00.10.30 = m<sup>2</sup> 1.030.
  - N.C.T.R. catasto terreni – fg. **23**, mapp. **219**, accessorio - **TERRENO** della superficie catastale di ha 00.00.10 = m<sup>2</sup> 10.

116 Il terreno è ubicato tra via Dell'Assunta e via Rocche, in località Fossaragna, a sud est e del territorio comunale, a circa 3-4 km del centro abitato di Bovolenta; l'accesso pedonale e carrabile avviene dal civ. 2 di via Dell'Assunta; un secondo accesso carrabile si apre su via Rocche.

120



124

128

132



136



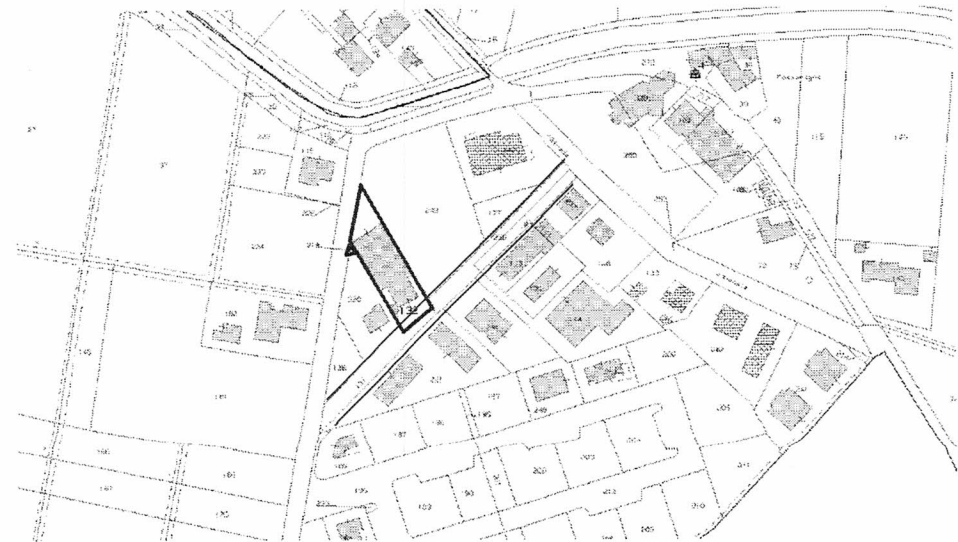
140

144



148

152



156

160

Il lotto, pianeggiante, disposto con asse maggiore secondo orientamento nord-ovest / sud-est, ha forma trapezoidale regolare, con dimensioni medie di ml 52 x 18 circa.

164 Dalla rappresentazione catastale – mappa del catasto terreni – e dal confronto con le mappe foto-aeree e le risultanze al sopralluogo, **si evidenzia come il sedime stradale di via Dell'Assunta occupi porzione sud-est del lotto catastale – la reale consistenza, minore di quella catastale, e conformazione del lotto è pertanto diversa da quanto rappresentato catastalmente e riscontrabile alla visura al C.T.**

168 Dovrà pertanto essere **cura ed onere dell'aggiudicatario regolarizzare i diritti di proprietà e castali** con l'Ente proprietario-gestore della viabilità pubblica, previ frazionamenti e trasferimenti di diritti.

172 **Di detti oneri si terrà conto in sede di stima, come pure della minore consistenza catastale del terreno.**

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **8**, cat. C/6 – **GARAGE**

176 Si tratta di un manufatto staccato dal corpo principale del fabbricato, realizzato in profilati metallici e tamponature, di limiate dimensioni – sup. catastale mq 10, altezza catastale ml 2,10.

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **9**, cat. A/2 – **ABITAZIONE**

180 Blocco autonomo, da cielo a terra, adiacente al laboratorio (u.i.u. sub. 10) sul lato nord-ovest, articolato ai piani terra e primo, con doppia scala di collegamento, interna ed esterna, tale da consentire l'utilizzo separato dei due piani.

Consistenza e composizione dell'abitazione, su base catastale:

- piano terra – altezza interna ml 2,85, ingresso-corridoio, n. 4 vani principali, un bagno-w.c., con centrale termica, disimpegno scala interna, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 120 circa; vani accessori esterni, ripostigli, di ulteriori m<sup>2</sup> 65 circa;
- piano primo -- altezza interna ml 2,90, ingresso-corridoio, n. 4 vani principali, un bagno, disimpegno scala interna, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 120 circa, scala esterna e poggiolo-ballatoio con ampia terrazza di ulteriori m<sup>2</sup> 105 circa,

- 188 ▪ N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **10**, cat. C/3 – **LABORATORIO**

Blocco autonomo, da cielo a terra, adiacente all'abitazione (u.i.u. sub. 9) sul lato sud-est articolato al solo piano terra.

Consistenza e composizione dell'abitazione, su base catastale:

- piano terra – altezza interna ml 3,80-3,90, ingresso, disobllo, vano laboratorio, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 230 circa; vani accessori, servizi-w.c. e spogliatoi di ulteriori m<sup>2</sup> 32 circa; porticati-tettoie di ulteriori m<sup>2</sup> 110 circa;

I fabbricati – blocco residenziale e blocco artigianale – sono costruiti secondo i tradizionali criteri costruttivi dell'edilizia civile della fine degli anni '70: opere di fondazione in c.a., murature in elevazione in blocchi di laterizio, parti con strutture a miste a telaio in c.a., solai in laterocemento, intonacatura interna ed esterna.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato e delle relative opere di finitura ed impiantistiche sono discrete, tenuto conto delle generale vetustà ultra cinquantennale.

Si segnala la presenza di **copertura per gran parte realizzata in pannelli di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto – da bonificare**

- N.C.E.U. – catasto fabbricati – fg. **23**, mapp. **132**, sub. **5**, B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 10 -

#### **AREA CORTILIZIA COMUNE**

#### NOTA

Come in precedenza riferito, si tratta di un complesso immobiliare su cui grava la prescrizione urbanistica di "**ATTIVITÀ DA BLOCCARE**" – art. 28 N.T.O. del P.I. – **la valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico** – art. 28 N.T.O. del P.I. – ... "*Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi..*" ...

220

224

228



232

236

240

244





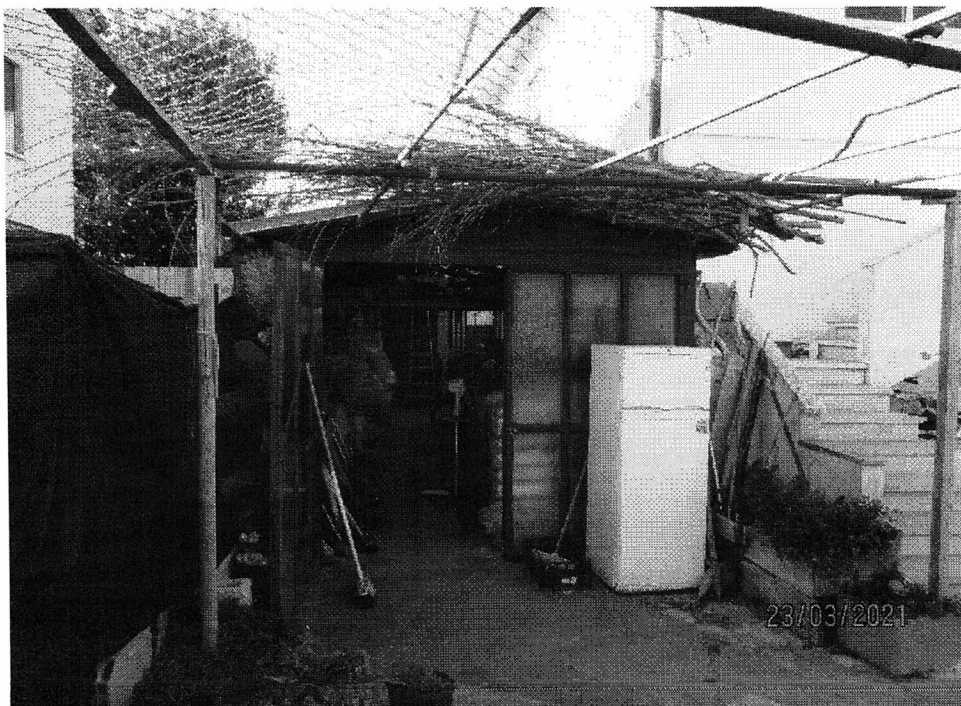
248



252

256

260



264

268

272

276

280

284



288

292

296

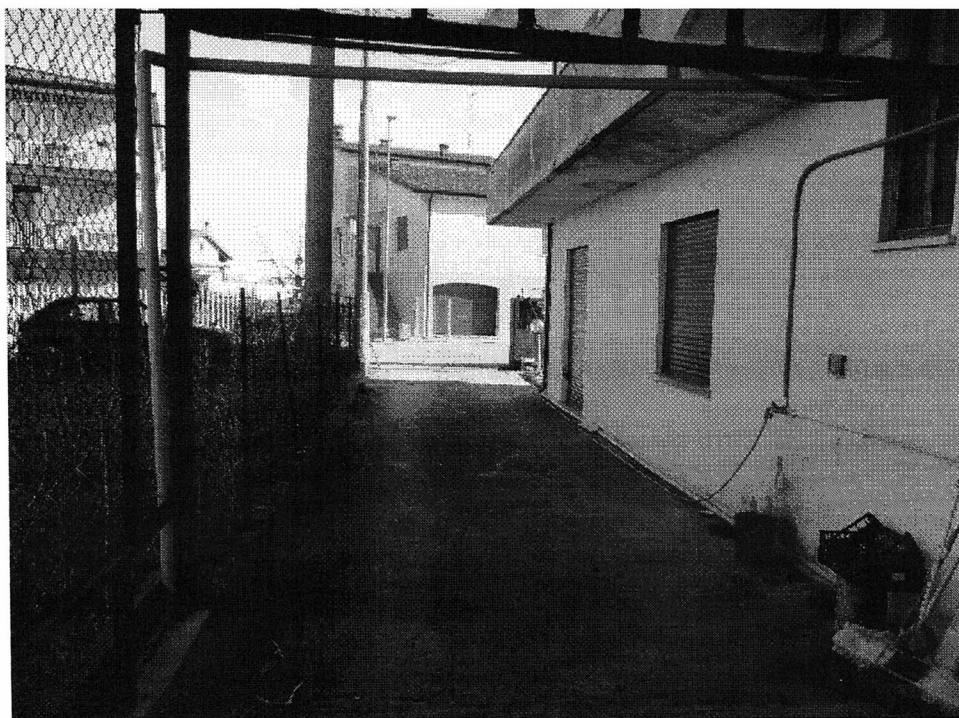
300



304

308

312

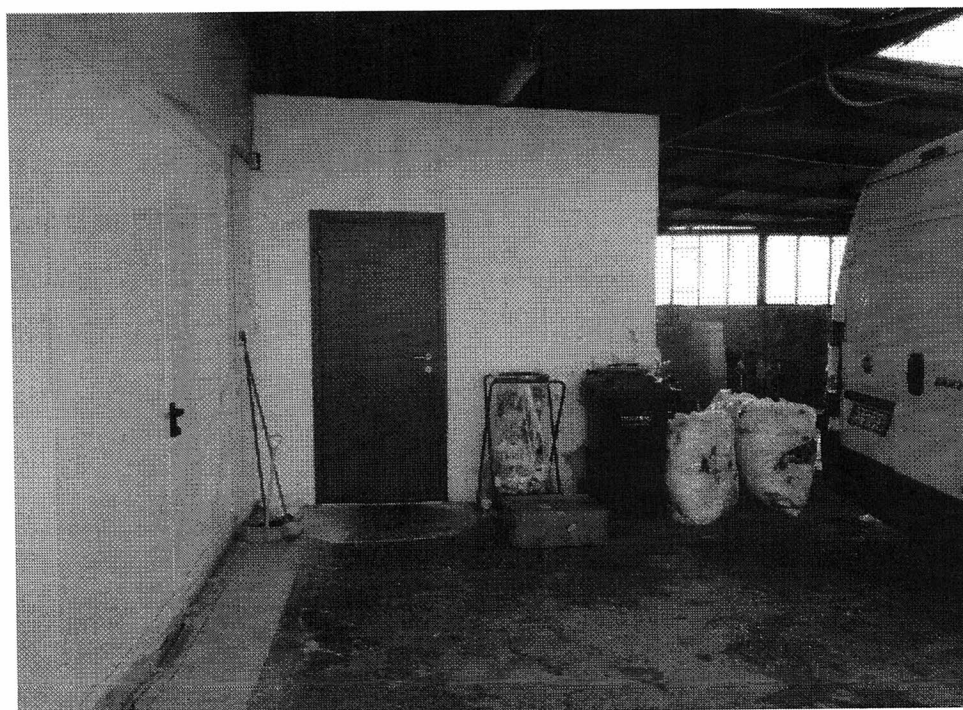


316

320

324

328





332

336

340



344

348

352

356





360

364

368



372

376

380

384



388

392

396



**IDENTIFICAZIONE-DESCRIZIONE CATASTALE**

400

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE  
CONFINI

404

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE – cfr. all. 1 –

**N.C.E.U. - catasto fabbricati**

fg. 23, mapp. 132,

- **sub. 5** – B.C.N.C. ai subb. 8-9-10 – **area cortilizia**

408

- **sub. 8** – cat. C/6, r.c.€ 18,59 – **garage**

- **sub. 9** – cat. A/2, r.c.€ 908,96 – **abitazione**

- **sub. 10** – cat. C/3, r.c.€ 496,93 – **laboratorio**

412

**N.C.T.R. - catasto terreni**

fg. 23, mapp. 132, ente urbano, ha 00.10.30.

fg. 23, mapp. 219, accessorio, ha 00.00.10.

VARIAZIONI CATASTALI – REGOLARITÀ CATASTALE

416 L'inserimento in mappa del fabbricati deriva da tipo mappale del 08.09.1997 n. 742.501/1980 e  
n. 4802.516/1995 e successivo del 08.09.1997 n. 150421.511/1988

Le planimetrie ed i censimenti delle unità immobiliari derivano da

- U.i.u. sub. 5 – B.C.N.C. - variazione del 29.12.1995 n. 12570.1/1995
- 420 - U.i.u. sub. 8 – garage, sub. 9 – abitazione, sub. 10 – laboratorio - variazione del  
08.07.2011 n. 85222.1/2011 e del 06.03.2012 n. 9412.1/2012

Il censimento catastale degli immobili è formalmente regolare; si richiama tuttavia quanto in  
seguito relazionato in merito alla regolarità edilizia del complesso.

424

CONFINI

Dell'intero complesso, sulla base dell'estratto di mappa al catasto terreni – fg. 23 – da nord, in  
giro orario: via Rocche, mapp. 249, via Dell'Assunta, mapp. 220.

428

**CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI**

432 TRA DIRITTI INTESTATI DA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONE / ATTO DI  
PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE / ISTANZA DI VENDITA / ATTUALI RISULTANZE ED  
INTESTAZIONI CATASTALI

436 **Si è riscontrata la corretta corrispondenza degli identificativi ed intestazioni  
catastali tra atto di pignoramento e relativa trascrizione, istanza di vendita ed attuali  
risultanze catastali nonché dei medesimi identificativi catastali con il titolo di provenienza  
e trascrizione.**

**Si evidenzia che gli immobili identificati in atto di acquisto**

- al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 132, subb. **5-6-7**, corrispondono agli attuali subb. **5-8-9-10**.
- 440 - al N.C.T.R. fg. 23, mapp. **219** di ha 00.00.10 - identifica una **piccola area confinate**  
a nord-ovest del mapp. 132. **Trattasi di mappale non pignorato ma assimilabile  
ad accessorio pertinenziale al fabbricato principale e pertanto compreso nel  
cespite immobiliare periziato**

444

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE

Relativamente ai beni immobili pignorati, per quanto reso disponibile allo scrivente, **risultano**

448

**i seguenti contratti di locazione**

- contratto 31.07.2020 – registrato il 03.08.2020 – cfr. all. 2.1 –

parte locatrice:

452

parte conduttrice:

Immobile al sub. 10 – laboratorio - canone annuale Euro 4.800,00 (Euro 400,00 mensili).

Sussiste **chiusura del contratto** Reg. in data 20.01.2021.

456

- contratto **31.12.2020** – registrato il 20.01.2021 – cfr. all. 2.2 –

parte locatrice:

460

parte conduttrice:

Immobile al sub. 6 (ora sub. 10) – laboratorio – porzione di m<sup>2</sup> 100 - canone annuale

Euro 3.600,00 (Euro 300,00 mensili).

464

- contratto **31.12.2020** – registrato il 20.01.2021 – cfr. all. 2.3 –

parte locatrice:

468

parte conduttrice

Immobile al sub. 6 (ora sub. 10) – laboratorio – porzione di m<sup>2</sup> 180 - canone annuale

Euro 4.800,00 (Euro 400,00 mensili).

472

Al sopralluogo del 23.03.2021 gli immobili sono risultati occupati,

- quanto all'abitazione – piano terra e piano primo – dai familiari dell'esecutato sig. Lin (i

genitori al piano terra, lo stesso sig. Lin con la famiglia al piano terra primo);

- quanto al laboratori-magazzino dai terzi di cui ai precedenti contratti di locazione  
31.12.2020.

**. Ai fini di stima i contratti di locazione non  
vengono considerati.**

#### **ONERI E VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

---

SPESE DI MANUTENZIONE  
DEBITI CONDOMINIALI

Il fabbricato – unica proprietà - non è costituito in condominio.

#### **ALTRI VINCOLI E/O CONVENZIONI**

---

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI  
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA  
DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA  
VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA  
DIRITTI DI PRELAZIONE

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà con soggetti estranei od altri vincoli pregiudizievoli  
alla libera circolazione degli immobili.

#### **RISULTANZE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

---

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI  
COMPROPRIETARI  
ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE  
ALTRE FORMALITÀ – A CARICO ED A FAVORE

– aggiornamento visure alla data del 04.03.2022 –

PROVENIENZA DEI DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

**I beni e diritti immobiliari e pignorati periziati – intera piena proprietà – sono pervenuti  
alla ditta attuale proprietaria ed eseguita a seguito di**

- **Atto di compravendita 23.12.2010**, rep./racc. 85979/16104 del notaio dr. Carlo Martucci  
di Padova, ivi **trascritto il 30.12.201 ai nn. 50757/29567 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.1 –

In atto i beni venivano identificati

- al N.C.E.U. fg. 23, mapp. 132, subb. **5-6-7**, ora subb. **5-8-9-10**.

512 - Al N.C.T.R. fg. 23, mapp. 132 di ha 00.10.30 ed al **mapp. 219 di ha 00.00.10**

**Quest'ultimo mapp. 219 identifica una piccola area confinate a nord-ovest del mapp. 132.**

516 **Trattasi di mappale non pignorato ma assimilabile ad accessorio pertinenziale al fabbricato principale e pertanto compreso nel cespite immobiliare periziato**

**In precedenza e nel ventennio** i medesimi beni e diritti immobiliari erano pervenuti al dante causa a seguito di:

520 ■ **Atto di compravendita 27.09.1965**, rep. 4.644 del notaio dr. Francesco Piovan di Padova - ivi **trascritto il 06.10.1965 ai nn. 11373/8798 R.G./R.P.**

■ **Atto di compravendita 18.01.2005**, rep. 12.635 del notaio dr.ssa Elena Bressan di Padova - ivi **trascritto il 26.01.2005 ai nn. 3219/1915 R.G./R.P.**

**I passaggi di proprietà e le continuità delle trascrizioni, nel ventennio, sono regolari.**

524

COMPROPRIETARI

Non vi sono diritti di comproprietà sui beni pignorati e periziati con soggetti estranei alla ditta eseguita.

528

ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI-ANNOTAMENTI – A CARICO ED A FAVORE

**Sui beni e diritti immobiliari periziati gravano le seguenti formalità:**

532

■ **Iscrizione del 30.12.2010 - nn. 50758/11788 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.2 –

**Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario, rep./racc. 85980/16105 del notaio dr. Carlo Martucci di Padova

536

■ **Iscrizione del 25.03.2015 - nn. 8625/1406 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.3 –

**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 925/2014 del Tribunale di

Grosseto.

540 ■ **Iscrizione del 01.07.2015 - nn. 20064/3439 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.4 –

**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 817/2015 del Tribunale di Grosseto.

544 ■ **Iscrizione del 18.11.2019 - nn. 45616/8225 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.5 –

**Ipoteca giudiziaria** derivante da atto decreto ingiuntivo, rep. 364/2019 del Tribunale di Grosseto.

548 ■ **Trascrizione del 01.10.2020 - nn. 32611/20974 R.G./R.P.** – cfr. all. 3.6 –

**Atto di pignoramento immobiliare**, rep. 2350/20209 del tribunale di Padova.

#### **NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER**

---

552 DESTINAZIONE URBANISTICA  
REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA  
OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ  
556 AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA  
A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA  
CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

DESTINAZIONE URBANISTICA

560 Il terreno di sedime del complesso immobiliare ricade – vigente P.I. – **in Z.T.O. C1-21, zona di completamento edilizio, a destinazione residenziale ed attività compatibili**, principalmente normata dall'art. 28 delle N.T.O. del P.I.

**Il fabbricato è inoltre prescritto quale "attività da bloccare"** per il quale – art. 28 - ... "

564 *Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi.."* ...

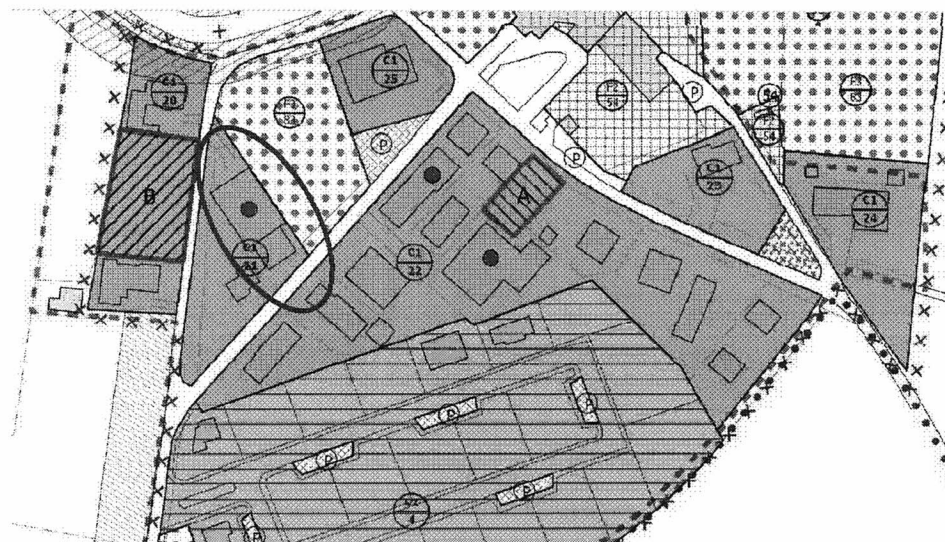
568 **La valutazione di stima sarà pertanto basata sulle potenzialità urbanistiche relative al recupero volumetrico.**



572

576

580



#### REGOLARITÀ EDILIZIA-AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso il comune di Bovolenta, Pd, è emerso che il fabbricato, originariamente edificato in forza di

584

- **licenza edilizia n. 400 del 23.11.1967** – cfr. all. 4.1 –

veniva in seguito modificato e regolarizzato con

- **Concessione edilizia a sanatoria 6313/1992 del 14.11.1992** – cfr. all. 4.2.1 –

- **Agibilità - /2005 del 26.04.2005** – cfr. all. 4.2.2 –

588

- **D.I.A. n. 7696/2000 del 27.09.2000** – cfr. all. 4.3 –

- **P.D.C. n. 2.084/2011 del 31.05.2011** – cfr. all. 4.4.1 –

- **Agibilità 2499/2005 del 26.04.2005** – cfr. all. 4.4.2 –

592

#### AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA

Risulta in atti comunali agibilità - /2005 del 26.04.2005 – cfr. all. 4.2.2 ed **agibilità 2499/2005 del 26.04.2005** – cfr. al 4.4.2 –

596

Non sono disponibili i **certificati di conformità impiantistica** (elettrica - idro-termo sanitario-gas).



A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

600 **Non è disponibile l'A.P.E.** - attestato di prestazione energetica; per le caratteristiche costruttive e l'epoca di originaria edificazione si ritiene prudenzialmente che il fabbricato possa ricadere in classe energetica "G" .

OPERE ABUSIVE-SANABILITÀ

604 Al sopralluogo non sono emerse **difformità planimetriche e/o di rilievo urbanistico-edilizio.**

CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI

608 **I beni sono trasferibili** (art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si richiama inoltre la Circ. Min. Lav. Pubbl. n. 2241/U.L. del 17.06.1995, art. 9.1).

#### **STIMA DEL VALORE**

---

612 SUPERFICI LORDE E COMMERCIALI  
COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA  
VALORE UNITARIO E VALORE COMPLESSIVO

616 Tenendo presente quanto in precedenza riferito in merito alla descrizione e consistenza, alla conformazione e tipologia, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione edilizia-amministrativa - destinazione urbanistica, e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si determina come segue – **cfr. tabella di calcolo analitica di pag. successiva**  
620 – il valore dei beni.

Si assume – tenuto conto della destinazione urbanistica – **Z.T.O. C1-21 e attività da bloccare con possibile recupero volumetrico** dell'esistente nel limite massimo di m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2,00, previo strumento attuativo – art. 28 delle N.T.O. del P.I., **il valore di stima riferito a tale**  
624 **prescrizione urbanistica.**

**Valore di stima giudiziaria - intera piena proprietà -**

= € 151.3650,00 x 0.85 = € 128.656,00 = **€ 128.000,00 - centoventottomila/00**

dove 0,80 = adeguamenti e correzioni di stima – art. 568 C.P.C. – coeff. riduttivo-deprezzamento

628 | per assenza di garanzia per vizi.

- - -

632 | Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima – **si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.**

- - -

Padova, 07.03.2022.

Il C.T.U. – arch. Marco Calderone

		SUPERFICI COMMERCIALI VOLUME URBANISTICO						VALORE MEDIO DI MERCATO						
GARAGE U.I.U. SUB. 8	PIANO TERRA	ACCESSORIO INDIRETTO	SUPERFICI LORDE m <sup>2</sup>	ALTEZZE INTERNE m	COEFF. "L" DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI m <sup>2</sup>	VOLUME m <sup>3</sup>	VALORE UNITARIO €/m <sup>3</sup>	COEFF. "Z" CONDIZIONI TECNOLOGIA COSTR.	VALORE MEDIO		VALORE UNITARIO €/m <sup>3</sup>	VALORE MEDIO €	
										VALORE MEDIO	VALORE MEDIO			
ABITAZIONE U.I.U. SUB. 9	PIANO TERRA	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	10,00	2,10	0,60	6,00	21,00		0,50	1.200,00				
			120,00	2,85	1,00	120,00	342,00		1,00	48.000,00				
			65,00	3,30-3,90	0,60	39,00	266,50	316,50	400,00	0,60	9.360,00	119.160,00		
			120,00	2,90	1,00	120,00	348,00		1,00	48.000,00				
LABORATORIO U.I.U. SUB. 10	PIANO PRIMO	ACCESSORI INDIRETTI SCALA-BALLatoio-TERRAZZA	105,00	--	0,30	31,50	--		1,00	12.600,00				
			230,00	3,80-3,90	1,00	230,00	885,50	2.360,20	1,00	46.000,00	176.449,00	80,00	151.360,00	
			32,00		0,60	19,20	123,20	282,20	200,00	0,60	2.304,00	51.604,00		
			110,00	3,40	0,30	33,00	374,00		0,50	3.300,00				
LOTTO EDIFICATO	PIANO TERRA	SUPERFICIE COPERTA E SCOPERTA	946,00	--	--	--	--		--	--				
			567,00	--	--	--	18,95	300,00	--	--	5.685,00			
			379,00	--	0,05	18,95	--		1,00	5.685,00				