

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**G.E. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**  
**E.I. N. 357/2022**

(Prossima Udienza: 04/10/2023)

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORI:**

-  
-

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 27/10/2022, cron. n. 5993 Atti Giudiziari  
Padova, trascritto il 06/02/0023 ai nn. 4054/2879.

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 21/03/2023, accettava l'incarico mediante sottoscrizione in data 23/03/2023 del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



## INDICE

<b>1-Indagini e attività svolte</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3-Premesse</b>	<b>pag. 4</b>
<b>4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.</b>	<b>pag. 5</b>
<b>6-LOTTO UNICO</b>	<b>pag. 6</b>
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 7
6.7-Descrizione del lotto	pag. 7
6.8-Occupazione	pag. 9
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 9
6.10-Certificazione Energetica	pag. 10
6.11-spese condominiali	pag. 10
6.12-Provenienza	pag. 11
<b>7-Formalità pregiudizievoli</b>	<b>pag. 11</b>
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 11
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 11
<b>8-Criteri di stima e stima del lotto</b>	<b>pag. 12</b>
<b>9-Documentazione allegata</b>	<b>pag. 14</b>



### **1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
  - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
  - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
  - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
  - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
  - eseguiva il sopralluogo in data 15/06/2023, in accordo con il conduttore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 24 stampe;
  - chiedeva documentazione in merito alle spese condominiali;
  - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si rendeva necessario un colloquio con l'ufficio tecnico del comune per le difformità riscontrate tra stato di fatto e documentazione amministrativa, appuntamento che il comune fissava per il 31 agosto;
  - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



## 2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "DESCRIZIONE

- *Piena proprietà per 1/2 della sig.ra* *e Piena proprietà per 1/2 del sig.*  
*: Abitazione di tipo civile, in Comune di Casalserugo (PD), via  
Boccaccio 24/1, censita all'NCEU di detto Comune al Foglio 1, particelle 301, sub. 28,  
Categoria A/2, vani 3, Piano S1-T, Edificio B, Immobile graffato gruppo 1;*
- *Piena proprietà per 1/2 della sig.ra* *e Piena proprietà per 1/2  
del sig.* *: Corte o resede, in Comune di Casalserugo (PD), via  
Boccaccio 24/1, censita all'NCEU di detto Comune al Foglio 1, particelle 301, sub. 34,  
Categoria CO Edificio B, Immobile graffato gruppo 1;*
- *Piena proprietà per 1/2 della sig.ra* *e Piena proprietà per 1/2  
del sig.* *Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse, in Comune di  
Casalserugo (PD), via Boccaccio 24/1, censita all'NCEU di detto Comune al Foglio 1,  
particelle 301, sub. 22, Categoria C/6, mq 13, Piano S1-T, Edificio A;*
- *Piena proprietà per 1/2 della sig.ra* *e Piena proprietà per 1/2  
del sig.* *Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse, in Comune di  
Casalserugo (PD), via Boccaccio 24/1, censita all'NCEU di detto Comune al Foglio 1,  
particelle 301, sub. 36, Categoria C/6, mq 17, Piano S1-T, Edificio B;*

*il tutto salvo errori e come meglio in fatto"*

### 3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Casalserugo. Trattasi della **piena proprietà di un alloggio ad uso civile abitazione su due piani (piano terra e piano interrato) con cortile esclusivo facente parte del fabbricato B di un complesso immobiliare composto da due fabbricati (A e B) di tre piani fuori terra più interrato, più due autorimesse al piano interrato, una in ogni fabbricato, il tutto situato in Via Boccaccio n. 24/1 e n. 20.**

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.



**4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:**

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova **non sono emerse discordanze** con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento;

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Csalsserugo, **sono emerse discordanze** tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

**5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, datata 17/03/2023, che è risultata completa.



**6-LOTTO UNICO**

**6.1-DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà.

**6.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:**

- diritto: proprietà per  
1/2 in comunione legale dei beni con

- diritto: proprietà per  
1/2 in comunione legale dei beni con

**6.3-UBICAZIONE:** Comune di Casalserugo, via Boccaccio n. 24 e n. 20.

**6.4-QUALITÀ:** un alloggio ad uso civile abitazione su due piani (piano terra e piano interrato) con cortile esclusivo facente parte del fabbricato B di un complesso immobiliare composto da due fabbricati (A e B) di tre piani fuori terra più interrato, più due autorimesse al piano interrato, una in ogni fabbricato.

**6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:**

Unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Casalserugo, Fg. 1°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Piano	Rendita
301	22	via G. Boccaccio 24/1	C/6	2	13 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> 15	S1	€ 28,87
301	28 34	via G. Boccaccio 24/1	A/2	2	Vani 3	m <sup>2</sup> 90	S1-T	€ 302,13
301	36	via G. Boccaccio 24/1	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> 22	S1	€ 37,75

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 2-3);

porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al:

**Catasto Terreni:** Comune di Casalserugo, Fg. 1°, mapp. 301 di are 19.03, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 4 e, visura storica per immobile: all. n. 5).

**Fa parte del lotto** la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare:

il sub. 1: cortile, rampa, area di manovra, ingresso, vano scala e ripostiglio (comune a tutte le unità del fabbricato "A");

il sub. 2: cortile, rampa, area di manovra, ingresso, vano scala e ripostiglio (comune a tutte le unità del fabbricato "B");



Il tutto e quant'altro come indicato nell'atto di provenienza dei beni del 09/05/2001 n. 79168 di rep. notaio Giovanni Todeschini Premuda, e relativa trascrizione dell'11/05/2001 ai nn. 17687/11672 (cfr. all. n. 8).

#### **6.6-CONFINI:**

- **alloggio** (sub. 28-34)

piano terra: nord: sub. 2 - B.C.N.C.; est: via Boccaccio; sud: sub. 2 - B.C.N.C.; ovest: sub. 29  
- altra unità altra ditta;

piano S1: nord: sub. 29 - altra unità altra ditta; est e sud: terrapieno; ovest: sub. 36 altra  
unità stessa ditta e sub 37 altra unità altra ditta,

- **autorimessa fabbricato "B"** (sub. 36): nord: sub. 37 - altra unità altra ditta; est: sub. 28 -  
altra unità stessa ditta; sud ed est: sub. 2 - B.C.N.C.,

- **autorimessa Fabbricato "A"** (sub. 22): nord: sub. 1 - B.C.N.C.: est: sub. 23 - altra unità  
altra ditta; sud: sub. 4 - altra unità altra ditta; ovest: sub. 21 - altra unità altra ditta.

- **terreno di pertinenza del complesso** da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa  
del Catasto Terreni: mapp. nn. 502, 309, mapp. 308 (via Boccaccio), mapp. 100 stesso  
Comune e Foglio.

#### **6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione  
nn. 1÷24.

Ubicazione del fabbricato: ubicato nel comune di Casalserugo, al confine tra la zona abitata  
centrale e la zona agricola, zona residenziale di nuova edificazione, via Giovanni Boccaccio nn.  
20 e 24.

Descrizione generale del complesso: complesso immobiliare denominato "Condominio Rialto"  
composta da due fabbricati residenziali, "A" al civ. 24 e "B" al civ. 20, di tre piani fuori terra  
più piano interrato, edificato nel 2000 con tecniche e materiali tradizionali: fondazioni e  
piano interrato in cemento armato, struttura portante in muratura, solai in laterocemento,  
copertura a tetto con manto di copertura in coppi, pluviali, grondaie e scossaline in rame.

I due fabbricati (foto nn. 1÷7) hanno accessi pedonali e carrai separati ed esclusivi, area  
esterna comune a verde; accesso al piano interrato oltre che carrabile anche pedonale sia  
dall'esterno che da scala condominiale; inoltre, nel piano interrato di entrambi i fabbricati è  
prevista un'area a parcheggio comune usata dai condomini a rotazione.



COMPOSIZIONE del lotto

- alloggio situato su due piani, terra e interrato con accesso da ingresso condominiale così composto:

piano terra: ingresso (foto n. 18), scala d'accesso al piano interrato (foto n. 13), cucina-pranzo (foto n. 9), disimpegno, bagno (foto nn. 10-11), camera (foto n. 12) per una superficie lorda di mq 55 circa ed un'altezza interna di m 2,70, più cortile esclusivo di mq 65 circa (foto n. 20);

piano interrato: taverna (foto nn. 14-15) dove è stato ricavato un piccolo angolo cottura nel sottoscala che dovrà essere rimosso (vedi paragrafo successivo "Regolarità edilizia") per una superficie lorda di mq 30 circa e un'altezza interna di m. 2,40;

- autorimessa fabbricato "B": l'autorimessa con accesso dalla taverna è stata divisa in tre porzioni: nella prima è stato ricavato un locale doccia-lavanderia (foto nn. 16-17); le altre due porzioni sono utilizzate come deposito-magazzino (foto nn. 18-19) per una superficie complessiva di mq 18 circa;

- autorimessa fabbricato "A": unico locale con accesso solo dall'esterno dalla rampa del civ. 20 (foto nn. 21÷23) per una superficie lorda di mq 15 circa.

L'alloggio presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato:

- pavimenti: ceramica e parquet;
- rivestimenti: intonaco, ceramica;
- infissi esterni: in legno douglas con vetrocamera e avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno; porta d'accesso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con prevista caldaia murale nel locale cottura ma al sopralluogo assente, al suo posto era presente uno scaldacqua elettrico, corpi scaldanti in ghisa;
- impianto elettrico: a norma secondo le normative vigenti al momento del rilascio agibilità; si fa presente che l'impianto elettrico dell'autorimessa fabbricato "A" è collegato al contatore dell'appartamento con interruttore di sgancio per sicurezza;
- impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione; al piano interrato è presente la predisposizione di acqua e scarico per secondo bagno e cucina con aspirazione fino al tetto; nel cortile esterno è presente linea acqua sia calda che fredda;



- impianto di condizionamento: predisposizione per due unità interne (ingresso e camera)

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione buono.

#### **6.8-OCCUPAZIONE:**

Le unità sono occupate dai debitori.

#### **6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Casalserugo e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- L'intero complesso di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di Permesso di Costruire n. 22/97 del 07/04/1998 (cfr. all. n. 6) per "NUOVA COSTRUZIONE DI N. 2 EDIFICI RESIDENZIALI";

- per lo stesso è stata presentata richiesta per abitabilità in data 05/03/2001 prot n. 2332 ED. PRIV., rilasciata per silenzio/assenso (cfr. all. n. 7);

- per il lotto in oggetto non risultano presentate altre pratiche e/o comunicazioni edilizie;

- dal confronto tra stato di fatto e quanto concesso risultano alcune difformità, pertanto, il lotto **non è regolare dal punto di vista amministrativo**;

- tali difformità consistono in modifiche interne al piano terra e al piano interrato dell'alloggio e all'autorimessa adiacente; precisamente:

a. nel locale taverna è stato ricavato un angolo cottura;

b. l'autorimessa del fabbricato "B" adiacente all'alloggio è stata divisa in tre porzioni, in una delle quali è stata ricavata un locale doccia/lavanderia con accesso dalla taverna;

c. è stata divisa con parete in cartongesso l'ingresso dal locale cucina-pranzo

- di tali difformità:

a. l'angolo cottura non può essere sanato in quanto non rispetta i requisiti di altezza del locale come da Regolamento Edilizio, pertanto, andranno ripristinati i luoghi;

b. la divisione in tre porzioni dell'autorimessa con ricavo di lavanderia può essere sanata presentando una SCIA in Sanatoria, a patto che

- la porzione di autorimessa rimanente abbia un cambio di destinazione d'uso a cantina/ripostiglio in quanto non rispetta la superficie minima delle autorimesse così come indicato nel Regolamento Edilizio;



- l'altra autorimessa sempre facente parte del lotto (fabbricato A - sub 22) deve essere dichiarata pertinenza esclusiva dell'abitazione (fabbricato B - sub 28);
- c. può essere sanata con la stessa SCIA di cui sopra;
- per la regolarizzazione del lotto si prevede una spesa di circa € 1000 per il ripristino dei locali (eliminazione dell'angolo cottura) e di € 2000 per la presentazione della SCIA in sanatoria comprensiva di sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

Il tutto fatto salvi ulteriori difformità a seguito di un rilievo puntuale ed eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie non corrispondono allo stato di fatto, pertanto una volta regolarizzate le due unità facente parte del fabbricato B, sarà necessario presentare pratica DOCFA per variazione planimetrica e cambio di destinazione d'uso, per una spesa prevista di € 800 comprensiva di diritti.

Di tutte le spese previste si terrà conto nella valutazione di stima.

**Si precisa**, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **6.10-CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

A seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe energetica "F" solo una volta installata una nuova caldaia.

#### **6.11-SPESE CONDOMINIALI**

Come da documentazione che i coniugi \_\_\_\_\_ hanno fatto avere alla sottoscritta, le spese per la gestione ordinaria del condominio dove sono collocate le unità in oggetto sono le seguenti:



Alloggio e autorimessa "condominio Rialto civico 24": €/anno 500 circa;

Autorimessa "Condominio Rialto civico vivico 20": €/anno 50 circa.

Non vi sono spese straordinarie previste e spese arretrate da pagare.

#### **6.12-PROVENIENZA:**

- Il lotto in oggetto è pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 09/05/2001 n. 79168 di rep. a rogito Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista, trascritto a Padova l'11/05/2001 ai nn. 17687/11672, dalla sig.ra

(cfr. all. 8).

La sig.ra \_\_\_\_\_ era proprietaria del terreno su cui sorge il lotto da prima del ventennio.

#### **7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. all. n. 9)

##### **7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 4054 R.G. e 2879 R.P. del 6 febbraio 2023**

a favore:

contro:

-  
-

titolo: pignoramento immobili notificato il 27/10/2022, cron. n. 5993 di rep. Atti Giudiziari

- Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

##### **7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 17688 R.G. e 3155 R.P. dell'11 maggio 2001** (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo del 09/05/2001 n. 79169 di rep. Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista di Padova, per la somma di € 176.000,00 e la durata di 25 anni;

somma complessiva iscritta: € 352.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

**nn. 60282 R.G. e 15262 R.P. 31/12/2004** (ipoteca volontaria)

a favore:



contro:

titolo: atto di mutuo del 29/12/2004 n. 90708/26548 di rep. Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista di Padova, per la somma di € 25.00000 e la durata di 20 anni;

somma complessiva iscritta: € 50.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

nn. 27238 R.G. e 4502 R.P. 24 giugno 2021 (nota in rettifica)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo del 09/05/2001 n. 79169 di rep. Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista di Padova, per la somma di € 90.896,41;

somma complessiva iscritta: € 181.792,82;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

NOTA: rettifica alla formalità trascritta l'11/06/2001 ai nn. 17688/3155.

## **8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

### **CRITERI DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle



informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili (normale): €/mq 900÷1.200

Borsino immobiliare: abitazione in fascia media: €/mq 850÷1.150

Immobiliare.it: valutazione media €/mq 1.150 (min € 350 - max 2.100)

### STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguente valore di mercato del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

#### superficie commerciale:

- alloggio piano terra:	mq 55,00 x 1.00 =	mq 55,00
- alloggio piano interrato:	mq 30,00 x 0.70 =	mq 21,00
- autorimessa/ripostiglio:	mq 18,00 x 0.50 =	mq 9,00
- autorimessa:	mq 15,00 x 0.50 =	mq 7,50
- cortile esclusivo:	mq 65,00 x 0.05 =	<u>mq 3,25</u>

sommano: mq 95,75

arrotondabili a **mq 96,00**

valutazione unitaria: €/mq 1.100,00

stima: mq 96,00 x €/mq 1.100,00 = **€ 105.600,00**

#### a detrarre:

spesa per la regolarizzazione amministrativa e catastale **€ 4.000,00**

riduzione del 10% circa per assenza di garanzia per vizi: **- € 10.000,00**

restano **€ 91.600,00**

(diconsi Euro novantunomilaseicentovirgolazero)

---

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.



Padova, lì 18 settembre 2023

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: Carmela Teodolina Garasto  
Data: 18/09/2023 11:29:15

### **9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷24

ALL. N. 1: elaborato planimetrico e elenco subalterni

ALL. NN. 2-3 visure storiche per immobile e planimetrie catastali

ALL. N. 3: estratto di mappa;

ALL. N. 4: visura storica ai terreni;

ALL. NN. 5-6-7: Regolarità edilizia;

ALL. N. 8: atto di provenienza dei beni

ALL. N. 9: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data del 16 settembre 2023

