

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 315/2023

PROCEDENTE :

ESECUTATO:

[redacted] nato [redacted] (prov. di [redacted]) il [redacted]
C.F. [redacted]

GIUDICE dell'ESECUZIONE : Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

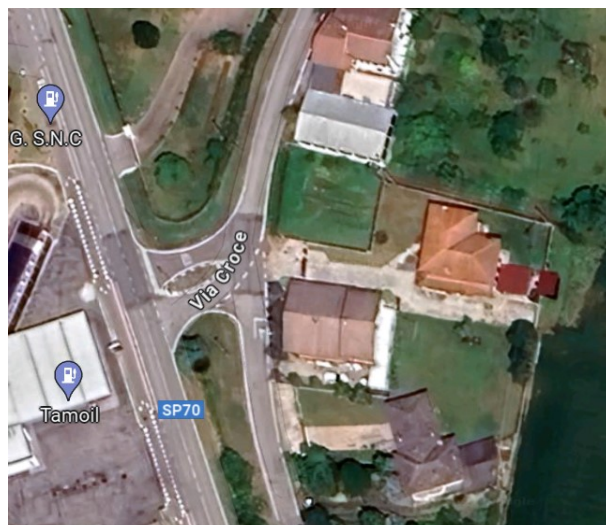
CUSTODE: Avv. Francesca Fabris

PROPRIETA' e IMMOBILI VALUTATI

LOTTO UNICO Abitazione con autorimessa e laboratorio-magazzino e limitrofo terreno edificabile di circa 315 mq il tutto ubicato in Comune di Campodarsego (Prov. di Padova) e con accesso in Via Bruno De Toni al civ. n. 7 (abitazione) in proprietà di:

- Quota di 2/9 in proprietà di [redacted] (esecutato) nato a [redacted] il [redacted] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di 2/9 in proprietà di [redacted] (estraneo all'esecuzione) nato a [redacted] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di 2/9 in proprietà di [redacted] (estraneo all'esecuzione) nata a [redacted] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di 3/9 in proprietà di [redacted] (estraneo all'esecuzione) nata a [redacted] il 19 [redacted] con diritto di abitazione pari a 6/9 sull'abitazione e autorimessa;

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: 2/9 di [redacted]



relatore Dott. Geom. Sergio Fontolan



RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 315/2023

PROCEDENTE :

ESECUT **[REDACTED]** nato **[REDACTED]** prov. di **[REDACTED]**

il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**

GIUDICE dell'ESECUZIONE : **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

CUSTODE: **Avv. Francesca Fabris**

PROPRIETA' e IMMOBILI VALUTATI

LOTTO UNICO Abitazione con autorimessa e laboratorio-magazzino e limitrofo terreno edificabile di circa 315 mq il tutto ubicato in Comune di **Campodarsego** (Prov. di Padova) e con accesso in **Via Bruno De Toni** al civ. n. 7 (abitazione) in proprietà di:

- Quota di **2/9** in proprietà di **[REDACTED]** (esecutato) nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di **2/9** in proprietà di **[REDACTED]** (estraneo all'esecuzione) nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di **2/9** in proprietà di **[REDACTED]** (estraneo all'esecuzione) nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di **3/9** in proprietà di **[REDACTED]** (estraneo all'esecuzione) nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** con diritto di abitazione pari a 6/9 sull'abitazione e autorimessa;



Quota di proprietà sottoposta alla procedura: 2/9 [REDACTED]

Relatore : **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 660

Allo scrivente è stato chiesto di rispondere, nel Verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ai consueti quesiti.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche agli immobili in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Padova** e dell'U.T.E. di **Padova**) di **Padova** e Comunali di **Campodarsego** e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione, espone quanto segue:

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2,=
1) DESCRIZIONE	pag. 5,=
2) CONFINI E DATI CATASTALI	pag. 8,=
3) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 10,=
4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.	pag. 12,=
5) VALUTAZIONI	pag. 14,=

Allegati: documentazione fotografica; estratti aerofoto e toponomastico, estratti catastali, planimetrie catastali, atti di provenienza, estratti ipotecari, permessi edilizi ed elaborati grafici; Certificato di Destinazione Urbanistica;



PREMESSA

Si premette che **non sono** state riscontrate differenze tra quanto risultante dall'atto di Pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita.

Si premette inoltre che in forza di atto di **pignoramento immobiliare** notificato il 17.10.2023 rep. 5633 Uff. Giud. e trascritto il 20.10.2023 al n. 38701 R.G. e n. 27499

R.P. [REDACTED] N. [REDACTED] C. [REDACTED] vice fiscale [REDACTED], sottopone a procedura di espropriazione forzata gli immobili oggetto della presente relazione di stima e così identificati negli atti:

Comune di CAMPODARSEGO (PD) Catasto **FABBRICATI** Foglio **11** Particella **937** Subalterno **4** (A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO); Subalterno **5** (C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE); Subalterno **6** (C3 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI; Catasto **TERRENI** Foglio **11** Particella **199** (T- TERRENO) Consistenza 3 are 15 centiare;

Il soggetto a cui, nella menzionata nota di trascrizione del Pignoramento, viene attribuita la proprietà è il seguente:

- [REDACTED] nato [REDACTED] (prov. di [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] **per la quota di proprietà pignorata pari a 2/9**

Tali immobili sempre dalle risultanze della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono di proprietà di:

- Quota di **2/9** in proprietà di [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di **2/9** in proprietà di [REDACTED] (estraneo all'esecuzione) nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;



- Quota di **2/9** in proprietà di [REDACTED] (estraneo all'esecuzione) [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] gravata da diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa;
- Quota di **3/9** in proprietà di [REDACTED] (estraneo all'esecuzione) [REDACTED] [REDACTED] con diritto di abitazione pari a 6/9 sull'abitazione e autorimessa;

La proprietà pignorata è pervenuta a [REDACTED] per successione legittima apertasi il 07.10.2020 la cui Denuncia all'Ufficio Del Registro di Padova risulta registrata il 22.03.2021 al n. 114678/88888/21 e trascritta il 24.03.2021 al n. 11922 R.G. e n. 7650 R.P. e tacitamente accettata a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Padova 17.06.2023 n. 1294/2023, trascritta il 09.10.2023 al n. 36903 R.G. e n. 26195 R.P. e al "De Cuius" a seguito di atti antecedenti il 2004

Risultano iscritti i seguenti creditori:

- [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Il valore attribuito **alla quota di 2/9** di proprietà dell'esecutato è di € **16.000,00**

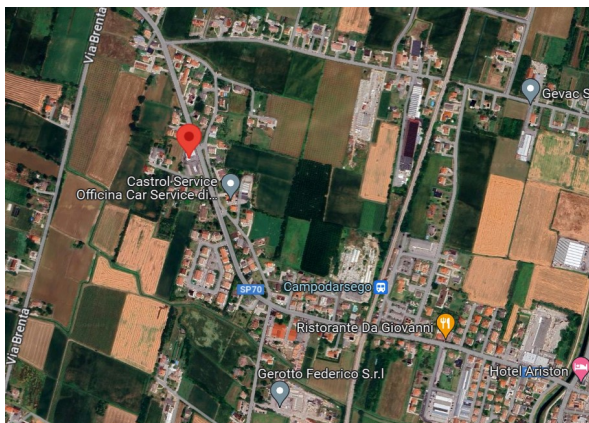
La proprietà pignorata è attualmente utilizzata dalla Sig.ra [REDACTED] coniuge superstite.



1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione fabbricato per abitazione unifamiliare, a due piani fuori terra, con accessori e area scoperta pertinenziale ed un limitrofo appezzamento di terreno edificabile di 315 mq circa, il tutto ubicato in Comune di **Campodarsego** (prov. di Padova), con accesso per l'abitazione alla via Bruno De Toni al civico n. 7.

Si trova a Ovest rispetto al centro comunale in un ambito urbanizzato ai limiti del contesto rurale in espansione al tessuto residenziale della località. Il tessuto edificato è pertanto costituito da lottizzazioni di carattere residenziale.



Sono aree completamente urbanizzate e dotate dei necessari pubblici servizi.

La proprietà in oggetto è costituita da due immobili distinti e limitrofi, un fabbricato in muratura, sviluppato su due piani sovrapposti con area pertinenziale nel quale sono distinguibili l'abitazione con accessori e locale per garage ora adibito ad altro utilizzo e locale per laboratorio/magazzino, oltre a un manufatto retrostante sempre adibito a laboratorio/magazzino, e una appezzamento di terreno edificabile, dell'estensione catastale di circa 315 mq ed attualmente coltivato ad orto.

Fabbricato

Sull'area di forma trapezoidale dell'estensione catastale di circa 410 mq è realizzato un fabbricato in muratura realizzato, a partire dagli anni 67-70, ampliato nel 1983-85, su due piani sovrapposti.

L'area è recintata con accessi carabili e pedonale e il fabbricato ne copre circa 180 mq oltre al manufatto retrostante.



La rimanente area scoperta è sistemata per la viabilità carrabile con lastre di ghiaio lavato e con percorsi pedonali.

La struttura è di tipologia ordinaria per l'epoca di costruzione e si identificano le murature verticali portanti realizzate con laterizio o blocco di cemento e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e copertura a falde.

Internamente risulta così distribuito:

Piano terra dell'abitazione con altezza di circa 2,10 ml suddiviso in locale per garage che attualmente è utilizzato per altri scopi, e altri 3 locali per sgombero/ripostiglio oltre al disimpegno centrale, ai servizi igienici e alla centrale termica; Una scala interna ed una esterna collegano il piano terra al **primo piano che ha una altezza di circa 2,90 ed una porzione con altezza di circa 2,70 ml** che invece è suddiviso nei locali ingresso, posto centralmente, locali per cucina, pranzo, soggiorno e tre camere da letto oltre a due bagni e disimpegno di collegamento.

Al piano terra è inoltre realizzato un **laboratorio/magazzino** con una altezza interna di circa 3,20 ml ed autonomo portone di ingresso anche per autoveicoli furgonati.

Le finiture interne sono costituite da pareti realizzate in laterizio con intonaco e in parte rifinite con tinteggiatura ed in parte rifinite con rivestimento ligneo, oltre ai rivestimenti ceramici nei locali per servizi igienici. Le finestre di tipo semplice con telaio in legno e vetro con avvolgibili per oscuranti e controfinestre in alluminio anodizzato e vetro.

Pavimentazioni in materiali vari per uso residenziale, gli impianti sono realizzati in modo tradizionale.



Il **terreno limitrofo** è di forma quadrilatera, pianeggiante, ha una estensione catastale di circa 315 mq ed è attualmente utilizzato come orto.

E' delimitato per tre lati dalle recinzioni delle confinanti proprietà mentre sul fronte stradale è realizzata una recinzione con rete sostenuta da paletti, apparentemente di precaria realizzazione.

Dal punto di vista urbanistico tale area è edificabile ed è classificata in Zona C1-8 Residenziali Urbane di Completamento con indice di edificabilità fondiaria (ief) pari a 0,58mc/mq, inoltre rientra nella perimetrazione della ATO n. 1 – Bosco del Vescovo ed è soggetto a vincolo paesaggistico – zone di interesse archeologico.

Sostanzialmente per forma e disposizione dei fabbricati nelle confinanti proprietà, appare difficile presupporre l'effettivo utilizzo edificatorio nel sito in questione in quanto sarebbe realizzabile un edificio di circa 60 mq complessivi e pertanto potrebbe risultare più conveniente la cessione della cubatura edificabile nell'ambito dello stesso ATO mediante utilizzo del repertorio dei crediti edilizi che consente la traslazione delle volumetrie all'interno dell'ambito omogeneo.

Maggiori indicazioni e dettagli descrittivi sono ricavabili dalle allegate planimetrie e fotografie.

La proprietà pignorata è attualmente utilizzata da [REDACTED]
[REDACTED]



2) CONFINI e DATI CATASTALI

L'area risulta così coerenziata e distinta all'U.T.E. di Padova:



Confini mappale 937 (abitazione e pertinenze)

- A Ovest la via De Toni dalla quale si accede;
- A Nord il mappale 34;
- A Est i mappali 34 – 795 – 796 – 358;
- A Sud il mappale 358;

Confini mappale 199 (terreno edificabile)

- A Ovest la via De Toni;
- A Nord il mappale 936;
- A Est i mappali 795 - 34;
- A Sud il mappale 34;

Salvi altri;

NUOVO CATASTO TERRENI

Le aree figurano così distinte sulla mappa del **Nuovo Catasto Terreni** del Comune di

Campodarsego

Dati identificativi: Comune di CAMPODARSEGO (B524) (PD)

1) Terreno relativo all'abitazione e pertinenze Foglio 11 Particella 937

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di Comune di CAMPODARSEGO (B524) (PD)

Foglio 11 Particella 937

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 410 mq



2) Terreno edificabile Foglio 11 Particella 199

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,98 agrario Euro 0,65

Particella con qualità: PRATO di classe 3

Superficie: 315 mq

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del Comune di CAMPODARSEGO (B524) (PD)

risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle unità immobiliari di proprietà:

Dati identificativi: CAMPODARSEGO (B524) (PD)

- Foglio 11 Particella 937 Subalterno 4

Indirizzo VIA BRUNO DE TONI n. 70 Piano T – 1

Dati di classamento Rendita: Euro 588,76 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,5 vani

Dati di superficie Totale: 196 mq Totale escluse aree scoperte: 189 mq

- Foglio 11 Particella 937 Subalterno 5

Indirizzo VIA BRUNO DE TONI n. 70 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro 58,41 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 29 mq

Dati di superficie Totale: 36 mq

- Foglio 11 Particella 937 Subalterno 6

Indirizzo VIA BRUNO DE TONI n. 70 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro 112,79 Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 52 mq

Dati di superficie Totale: 62 mq

Per ogni ulteriore elemento si rinvia alle allegate visure catastali.



3) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Campodarsego** è emerso quanto segue:

- Il terreno edificabile è classificato in Zona C1-8 Residenziali Urbane di Completamento con indice di edificabilità fondiaria (ief) pari a 0,58mc/mq, inoltre rientra nella perimetrazione della ATO n. 1 – Bosco del Vescovo e sono soggette a vincolo paesaggistico – zone di interesse archeologico.
- L'edificio con l'abitazione e le pertinenze è realizzato in conformità a:
 - Autorizzazione per costruzioni Edilizie n. 55 di Reg. del 30.05.1967 e conseguente Licenza di Abitabilità del 31.03.1971;
 - Concessione Edilizia n. 176/83 di Pratica e n. 2902 di Prot. del 27.10.1983 relativa all'ampliamento del laboratorio artigianale e del fabbricato ad uso residenziale e conseguente richiesta di Agibilità, per il solo laboratorio, con domanda presentata in data 14.09.1985 prot. n. 8570 ed ottenuta per decorso termine del silenzio assenso
 - Concessione Edilizia n. 1714/OM di Pratica e n. 12252/86 di Prot. del 18.04.1987 relativa al rifacimento della recinzione previa demolizione della esistente,

E stata inoltre presentata in data 08.10.1987 al n. 11491 di Prot. e rubricata agli atti comunali con il n. 784/87 di Pratica, la domanda per suddividere in due porzioni il laboratorio. Non è mai stata ritirata la Concessione Edilizia in quanto mancavano ancora alcune integrazioni dal Comune con lettera 25.11.87 che comunque aveva espresso il parere favorevole.



Esaminata la documentazione allegata alle suddette pratiche edilizie, con particolare riferimento agli elaborati grafici e con lo stato di fatto, si evidenzia quanto segue:

- Non è più stata richiesta l'abitabilità della porzione residenziale che è stata ampliata con la Concessione Edilizia 176/83 di pratica suddetta;
- Risultano difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato ed in particolare:
 - Il garage al piano terra è trasformato in locale per uso residenziale;
 - Le dimensioni del laboratorio sono maggiori rispetto a quelle di cui alla Concessione Edilizia 176/83 di pratica suddetta con aumento di volume;
 - Sono evidenti modifiche alla forometria rispetto a quanto autorizzato;
 - Lungo il confine a Est della proprietà è stato realizzato un manufatto ad uso laboratorio/magazzino, ad un piano con pannelli di materiali isolanti senza alcuna autorizzazione e quindi da considerare completamente abusivo.

Le suddette difformità comportano la necessità di una richiesta in sanatoria al Comune precisando che la differente forometria appare sanabile mentre per l'aumento del volume del laboratorio, risultando il sito soggetto a vincolo paesaggistico – zone di interesse archeologico, la sanabilità può non risultare possibile. Per tale caso potrà essere comunque applicata la normativa che prevede la sanzione sostitutiva alla demolizione.

E' necessario ripristinare il garage al piani terra ed eliminare il manufatto abusivo per uso laboratorio/magazzino realizzato lungo il confine ad Est.

Infine si precisa che nell'elaborato grafico di cui all'Autorizzazione del 1967, il fabbricato era indicato con precise distanze dai confini. Nella successiva pratica di cui alla Concessione Edilizia del 83, nell'elaborato grafico, viene riportata una planimetria di inserimento del fabbricato con distanze dai confini differenti e non indicate sul fronte stradale.



Poiché quelle relative alla pubblica via non appare siano conformi alla vigente normativa in quanto comunque inferiori ai minimi, lo scrivente ritiene che vi sia anche in questo caso una difformità urbanistica che appare insanabile.

Per tale caso potrà essere comunque applicata la normativa che prevede la sanzione sostitutiva alla demolizione.

I costi prevedibili per le difformità riscontrate sono così determinabili:

- Per la predisposizione di pratiche di carattere tecnico € 8.000,00
- Per oneri di sanatoria € 30.000,00
- Per ottenimento abitabilità della porzione residenziale € 2.500,00

Per un totale di € 40.500,00 precisando che comunque dovrà essere ripristinato il garage ed eliminato il manufatto lungo il confine ad Est che quindi non viene valutato.

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

Le quote immobiliari relative ai beni pignorati sono pervenute in proprietà all'esecutato a seguito di successione legittima apertasi il 07.10.2020 la cui Denuncia all'Ufficio Del Registro di Padova risulta registrata il 22.03.2021 al n. 114678/88888/21 e trascritta il 24.03.2021 al n. 11922 R.G. e n. 7650 R.P. e tacitamente accettata a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Padova 17.06.2023 n. 1294/2023, trascritta il 09.10.2023 al n. 36903 R.G. e n. 26195 R.P. e al "De Cuius" a seguito di atti antecedenti il 2004.



Si evidenzia che a carico del “De Cuius” è stata inoltre trascritta in data 16.07.2021 al n. 31503 R.G. e n. 20854 R.P. l’atto di accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario, di cui all’atto pubblico amministrativo 14.07.2021 del Tribunale di Padova n. 5789. I soggetti a favore sono due nipoti. La trascrizione non riporta l’indicazione dei diritti e nemmeno quella degli immobili e pertanto appare generalizzata sull’intero patrimonio del “De Cuius”.

Circa gli effetti di tale atto, sui beni pignorati, lo scrivente ritiene sia ininfluenza sulla quota spettante all’esecutato in quanto è trascritta l’accettazione dell’eredità.

Trascrizioni Pregiudizievoli

Risulta solamente trascritto l’atto di pignoramento immobiliare indicato nella premessa.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla quota del soggetto pignorato, dei suddetti beni, grava la seguente iscrizione ipotecaria:

- **ipoteca giudiziale iscritta** in data 10.12.2021 al n. 52914 R.G. e n. 9291 R.P. conseguente ad atto giudiziario 25.07.2019 del Tribunale di Padova al n. 6435/2019, a favore Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Sesso [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/9 Ipoteca di € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per capitale



5) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una abitazione con pertinenze ubicata in ambito prettamente urbanizzato e da un terreno edificabile di piccole dimensioni, ove sono presenti altri immobili simili per cui la valutazione è determinabile per comparazione con vendite nell'ambito dello stesso specifico mercato.

Stima del fabbricato e delle pertinenze

Per il fabbricato, data la posizione e la vetustà, si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima.

Il valore per detto immobile è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, acquisizione di dati inerenti le vendite in loco sia in regime di libero mercato (€/mq 1.100,00) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 450,00).

Precisando che la valutazione è comunque effettuata nel contesto dei procedimenti giudiziari esecutivi e che pertanto ha lo scopo di costituire la base dell'asta da effettuare e di suscitare un adeguato interesse affinché possa essere alienata con gara al rialzo già nel primo esperimento.

Il valore infine viene ulteriormente ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Al valore come sopra calcolato, si dovrà poi sottrarre quello determinato per eliminare egli abusi edilizi riscontrati.

Il risultato di tale analisi ha originato il seguente valore unitario, già corretto:

€/mq $(1.100,00 + 450,00) / 2 \times 0,85 = 655,00$ (importo arrotondato)

da moltiplicare per la superficie di stima.

La superficie di stima è stata calcolate al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando il piano terra al 30 % ed il magazzino al 30 % ed è stata calcolata in complessivi mq 225.



Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

$$\text{mq } 225 \times \text{€}/\text{mq } 655,00 = \text{€ } 147.375,00$$

L'abitazione con il garage è soggetta a diritto di abitazione del coniuge superstite e pertanto, attesa l'età della stessa, il valore dell'immobile viene così suddiviso:

- porzione soggetta a diritto di abitazione valore € 137.375,00
- porzione per laboratorio/magazzino valore € 10.000,00

Calcolo del diritto di abitazione:

- in applicazione delle prescritte tabelle di calcolo, il diritto di abitazione è pari al 30 % del valore e pertanto $\text{€ } 137.375,00 \times 0,30 = 41.212,50 \text{ €}$
- il valore residuo attribuibile alla porzione di immobile è pertanto ridotto a:
 $\text{€ } 137.375,00 - 41.212,50 = 96.162,50 \text{ €}$
- a tale valore si aggiunge quello attribuito alla porzione di laboratorio/magazzino e si ottiene quindi il seguente valore complessivo:
 $\text{€ } 96.162,50 + 10.000,00 = \text{€ } 106.162,50$

Si dovrà ora detrarre il costo per le sanatorie che è stato calcolato in complessivi € 40.500,00 ottenendo pertanto un valore netto pari a:

$$\text{€ } 106.162,50 - 40.500,00 = 65.662,50 \text{ €}$$

Stima del terreno

E' inoltre oggetto di stima anche un terreno edificabile di piccole dimensioni, che per forma e collocazione appare difficilmente autonomamente edificabile.

La volumetria potrà comunque essere traslata nell'ambito della stessa area territoriale omogenea utilizzando la formula dei crediti edilizi.

La cubatura realizzabile è di 180 mc circa che attualmente sono valutati a 35 €/mc ottenendo quindi un valore complessivo pari a € 6.300,00

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è pertanto ottenuto sommando i due importi: $\text{€ } 65.662,50 + 6.300,00 = 71.962,50 \text{ €}$

VALORE complessivo € 72.000,00 in cifra tonda



Oggetto della futura vendita è però solamente la quota indivisa di 2/9 spettanti all'esecutato e pertanto il valore della quota oggetto di vendita risulta così calcolato:

€ 72.000,00 : 9 x 2 = 16.000,00 €

VALORE quota 2/9 € 16.000,00 in cifra tonda

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

05 Aprile 2024

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan

