

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/22

(prossima udienza 10.05.2023)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

..... con sede a Napoli, via Santa
Brigida n. e per es, con
sede legale a Venezia- Mestre, via Terraglio rappresentata
e difesa all'avvocato Fabio Agazzi del foro di Venezia domiciliato presso lo studio
dell'avvocato Giovanni Scapin del foro di Verona.

DEBITORI

.....
.....

entrambi residenti a Cittadella (PD), via San Feliciano n. 19.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Notificato 29.08.2022 rep. n. 4558 Atti Giudiziari, trascritto a Bassano del Grappa il
08.11.2022 ai nn. 11398/8111.

INDICE

1. Incarico - Giuramento - Quesito pag. 3



2.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia		
	come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	3
3.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi		
	dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con		
	le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	4
4.	Premessa	pag.	4
5.	Indagini svolte	pag.	6
6.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	7
6.1.	Qualità	pag.	7
6.2.	Ubicazione	pag.	7
6.3.	Diritto venduto	pag.	7
6.4.	Ditta Intestata	pag.	7
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	7
6.6.	Confini	pag.	8
6.7.	Descrizione dei beni	pag.	8
6.8.	Occupazione	pag.	10
7.	Regolarità Edilizia	pag.	11
8.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	11
9.	Adempimenti catastali da effettuare	pag.	12
10.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	12
11.	Provenienza	pag.	13
12.	Formalità pregiudizievoli	pag.	13
13.	Stima del lotto	pag.	15
14.	Elenco Allegati	pag.	18

***** **



1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 14.12.2022, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 19.01.2023, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

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

.. omissis.. , stante il mancato pagamento, a tutt'oggi, delle somme precettate, intende sottoporre a pignoramento ed alla successiva attività di esecuzione forzata la piena proprietà per la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) in capo ai signori e del compendio immobiliare sito in Comune di Cittadella (PD), Via San Feliciano n. 19 (in catasto n.17), meglio identificato come segue:

- A) fabbricato censito al NCEU del comune di Cittadella, sezione B, al foglio 14, mapp. 113, cat A/3, cl. 1, vani 5, p. T-1;
- B) terreno censito al NCT del comune di Cittadella al foglio 24, mapp. 113, EU, Are 01.88;



Con confini meglio precisati in mappa. Salvo altri e più precisi.

La predetta unità immobiliare, come sopra indicata, viene pignorata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova." ..omissis..

***** ** *

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che a seguito Variazione identificativi per "ALLINEAMENTO MAPPE" n. 77/2015 del 14.07.2015, al fine di allineare l'identificazione dei beni tra il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni, l'identificazione catastale degli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati, ha subito le seguenti variazioni:

- è stata soppressa la sezione urbana "B";
- è stato modificato il Foglio catastale che dal n. 14 è diventato l'attuale n. 24 corrispondente a quello del Catasto Terreni.

Tutti gli altri dati catastali dei beni colpiti, non hanno subito variazioni e non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di



- costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
 3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.
 4. prevedere nel lungo periodo l'impatto che avrà sul mercato immobiliare la diffusione del Coronavirus "COVID-19" dichiarata l'11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale", con gli inevitabili effetti sul giudizio di stima.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti



(Amministrazioni comunali, Catasto).

***** ** *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Cittadella (PD), in via San Feliciano n. 19.

Trattasi della **piena proprietà** di una porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale dotato di scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- 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;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonchè di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo CDU;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
- acquisizione copia atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Padova;
- esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e



- verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 6 stampe;
 - acquisizione dei dati delle vendite giudiziarie e indagini di mercato in loco; ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

6.1 QUALITA'

Porzione intermedia di fabbricato rurale ad uso residenziale dotato di scoperto esclusivo.

6.2 UBICAZIONE

Comune di Cittadella (PD), località Maso, via San Feliciano n. 19.

6.3 DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.4 DITTA INTESTATA

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Cittadella, Fg. 24:

<u>mapp.</u>	<u>ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup Cat.</u>	<u>Rendita</u>
113	via San Feliciano n. 17	T-1-2	A/3	1	5 vani	108 m ²	€ 387,34



(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1 e planimetria catastale: all. n. 2).

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Cittadella, Fg. 24, mapp. 113 di are 01.88 ente urbano (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

Fanno parte del lotto le comproprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

6.6 CONFINI

Dell'intero lotto (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp.li 783-138-717-721, stesso Comune e Foglio.

6.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Lo stato dei beni si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione che ne costituiscono parte integrante.

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale dotata di scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Cittadella (PD), in località Maso, al civico n. 19 di via San Feliciano, a breve distanza dalla SR 53, in un contesto urbano periferico a bassa densità edilizia, posto a nord-est del centro comunale.

Il fabbricato eterogeneo, collocato ai margini di una diramazione interna del percorso stradale, di notevoli dimensioni e sagoma rettangolare allungata, con i fronti principali disposti secondo l'asse nord-sud, insidiati da numerose superfetazioni, in parte ristrutturato e rimaneggiato in modo importante, ha oggi perduto parte delle originarie peculiarità tipologiche e testimonia l'edificazione spontanea nelle zone agresti a ridosso dei centri urbani, diffusasi sino ai primi decenni dello scorso secolo. L'unità immobiliare oggetto di analisi, è situata nella porzione intermedia della multiforme sequenza compositiva, con sviluppo prioritario trasversale, in cui si susseguono svariati sporti, suddivisi in più unità



abitative.

L'attuale aspetto architettonico descrive la risultante dei vari ampliamenti, delle modificazioni ed integrazioni operati in tempi successivi sull'originario impianto che risale probabilmente alla fine del XIX° secolo, ancora parzialmente indagabile nelle caratteristiche dell'alzato.

L'abitazione in oggetto, probabilmente derivante dalla suddivisione compiuta nello scorso secolo di un alloggio di maggiori dimensioni, si sviluppa principalmente al piano terra con sovrapposti locali di servizio, raggiungibili esternamente solo mediante scala a pioli.

La proprietà è completata dall'antistante cortile d'accesso esclusivo sul fronte strada di mq 33,00 circa in parte asfaltato, che introduce nel portico pavimentato prospiciente l'abitazione (foto n. 1), ove è altresì presente una costruzione metallica indipendente ad uso garage.

L'intervento edilizio, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici dello scorso secolo con struttura portante e di tamponamento probabilmente in laterizio, solai in legno, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile.

Il lotto, ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

p. terra (altezza interna variabile h. 235-243): portico d'ingresso di mq. 23,20 circa (foto n. 2); ingresso, bagno (autorizzato come lavanderia) e cucina (autorizzata come bagno), salotto (autorizzato come camera) ed altra camera comunicante, nonché ulteriore salotto e retrostante ripostiglio comunicante con accesso indipendente esterno (rispettivamente autorizzati come cucina e cucinino), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 93,20 circa (foto esemplificative da n. 3 a n. 6), più l'antistante cortile esclusivo sul fronte strada ed il retrostante scoperto



meridionale di totali mq 82,00 circa;

p. primo (altezza variabile): legnaia e soffitta indipendenti con accesso dal portico mediante scala a pioli; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 80,10 circa.

p. secondo (altezza variabile): granaio con accesso dal portico mediante scala a pioli; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 17,20 circa.

L'unità presenta le seguenti RIFINITURE:

pavimenti: di tipo ceramico (su tutti i locali);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno;

serramenti esterni: in legno con vetro singolo o camera, scuri in legno ove presenti;

ed è inoltre dotata dei seguenti IMPIANTI:

impianto elettrico: fuori norma, con tubazioni corrugate poste sottotraccia;

impianto di riscaldamento: assente, all'interno dei locali sono unicamente collocate due stufe, rispettivamente a legna e a pellet ;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda. L'acqua calda viene prodotta mediante boiler elettrico.

I luoghi dalle caratteristiche compositive obsolete, si sono presentati in carenza di stato manutentivo e necessitano altresì di un consistente intervento di manutenzione straordinaria con il conseguente adeguamento impiantistico.

6.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dai sig.ri



7. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato comprendente il presente lotto risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967;
- che per l'unità in oggetto veniva poi rilasciata Autorizzazione a sanatoria 91/A/0018 Pratica ed. n. 90/00730 Prot. n. 1383/91 del 31.01.1991 per i lavori di "ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE" (cfr. all. n. 5);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione reperita sono emerse le seguenti discrepanze:
 - lievi difformità interne;
 - vani con destinazione d'uso non conforme allo stato autorizzato (bagno utilizzato come cucina, lavanderia come bagno, camera come soggiorno);
- che per il fabbricato indipendente ad uso garage non risulta rilasciato alcun titolo legittimante ed è quindi da ritenersi abusivo.

8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle indagini effettuate presso in competente ufficio in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo è emerso quanto di seguito descritto.

- Le lievi difformità interne riscontrate potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (C.I.L.A.) nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificata in € 1.000,00.



Per tale incombenza si quantifica un costo forfettario, comprensivo di spese tecniche, di € 3.000,00 circa.

- La variazione della destinazione d'uso dei locali non è contemplabile, pertanto gli stessi dovranno essere riportati allo stato effettivamente legittimato, mediante lo spostamento della cucina ove effettivamente prevista ed il ripristino del bagno (ora utilizzato come cucina).

Per quanto innanzi descritto si quantifica una spesa di € 5.000,00 circa.

- In merito all'edificazione del garage, pur non escludendo che all'interno del lotto possa essere innalzato un fabbricato per tale destinazione d'uso, previo le dovute verifiche urbanistiche legate al volume, quello esistente che non rispetta le caratteristiche indicate nel prontuario delle zone agricole, per una questione di ornato non è asseribile, quindi si dovrà provvedere alla sua eliminazione mediante demolizione, per la quale si quantifica un costo forfettario di € 1.000,00.

9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Le destinazioni d'uso indicate nella planimetria catastale non sono totalmente rispondenti allo stato autorizzato (camera indicata come ripostiglio e cucinino come sgombero) pertanto, in concomitanza alla regolarizzazione amministrativa innanzi descritta, si dovrà provvedere anche alla regolarizzazione di tutta la documentazione catastale, secondo l'effettivo stato dei luoghi autorizzati.

Per tale incombenza si quantifica un costo forfettario totale di € 1.000,00 circa.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Cittadella è dotato di -P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) dell'Alta Padovana nonché di P.I. (Piano degli Interventi).

Secondo lo strumento urbanistico vigente (cfr. C.D.U.: all. n. 6) il presente lotto



ricade in Zona Agricola, parzialmente pertinente ad Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale (cfr. scheda n° 38 ai sensi dell'art. 10 della L.R. N° 24/85: all. n. 7).

11. PROVENIENZA

I beni corrispondenti al presente lotto sono pervenuti ai sig.r
per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei
beni, dal si

con Atto di Compravendita n. 72155 di rep. del 02.04.2007 a rogito
notaio Carlo Martucci di Padova (cfr. all. n. 8), trascritto presso la Conservatoria
dei RR.II. di Bassano del Grappa il 18.04.2007 ai nn. 4512/2780.

Al ventennio il sig. era proprietario esclusivo dei beni, avendoli
acquisiti con Atto di Compravendita n. 58770 di rep. del 07.01.1997 a rogito notaio
Lino Gallo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il
22.01.1997 ai nn. 631/526, dai sig.ri

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa, si sono potute accertare
le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenchi delle formalità
aggiornati al 21.09.2023: all. nn. 9-10):

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn 11398 R.G. e 8111 R.P. del 08.11.2022

a favore:



a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 29.08.2022 rep. n.
4558 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Cittadella, Sez. Urb. B, Fg. 14:
mapp. 113, Natura A/3;
Catasto Terreni, Comune di Cittadella, Fg. 24:
mapp. 113, Natura ente urbano;

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 4513 R.G. e 1078 R.P. del 18.04.2007

a favore:
Padov

a carico: omissis..;
.omissis..;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
02.04.2007 n. 72156/9422 di rep. a rogito notaio Carlo Martucci di
Padova per la somma di € 110.000,00 e la durata di anni 30.

somma iscritta: complessivamente € 220.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Cittadella, Sez. Urb. B, Fg. 14:
mapp. 113, Natura A/3;
Catasto Terreni, Comune di Cittadella, Fg. 24:
mapp. 113, Natura ente urbano;

diritto: piena proprietà.



13. STIMA DEL LOTTO

► Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.). All'intero stimato verranno poi detratti i costi tecnici relativi alla regolarizzazione amministrativa, nonché applicata la riduzione del 15% per assenza di garanzia del bene venduto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni relative a edifici rurali sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati all'immobile in esame.

In merito al fabbricato, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per le abitazioni di tipo economico nella zona in oggetto, esprime



le seguenti valutazioni (cfr. all. n. 11):

Minimo: € 700,00/mq; Massimo: € 950,00/mq.

mentre il Borsino immobiliare esprime per abitazioni in seconda fascia (quella a parere dello scrivente architetto più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 12):

Minimo: € 759,00/mq; Medio: € 822,00/mq; Massimo: € 856,00/mq.

Il compendio obsoleto in esame, necessita di importanti lavori di ristrutturazione con il conseguente adeguamento impiantistico, quindi si ritiene di abbattere i gli importi unitari innanzi indicati del 20% circa, ottenendo i seguenti

-valori OMI:

Minimo: € 560,00/mq; Massimo: € 760,00/mq.

-valori Borsino immobiliare:

Minimo: € 607,20/mq; Medio: € 657,60/mq; Massimo: € 684,80/mq.

La superficie commerciale:

viene 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, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	93,20 x 0,80 =	mq	74,56
- portico p. terra:	mq	23,20 x 0,35 =	mq	8,12
- legnaia e soffitta p. primo:	mq	80,10 x 0,40 =	mq	32,04



- granaio p. secondo:	mq	17,20 x 0,40 =	mq	6,88
- scoperto esclusivo:	mq	82,00 x 0,05 =	<u>mq</u>	<u>4,10</u>
	sommano		mq	125,70

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato:

STIMA DELL'INTERO: € 70.000,00.

(diconsi Euro settantamilavirgolazero).

VALORE DELL'INTERO

determinato da quello del fabbricato al quale si sottraggono le spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale quantificate in € 10.000,00 circa.

(€ 70.000,00 - 10.000,00) = € 60.000,00.

(diconsi Euro sessantamilavirgolazero).

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero meno la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

STIMA DEL LOTTO: € 60.000,00 - 15% = € 51.000,00.

Arrotondabili ad € 50.000,00 (*)

(diconsi Euro cinquantamilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

***** **

Due Carrare, li 27.03.2023

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-



14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 5 Autorizzazione a sanatoria 91/A/0018 del 31.01.1991;
- Allegato n. 6 CDU;
- Allegato n. 7 scheda n° 38;
- Allegato n. 8 Atto di provenienza;
- Allegato n. 9 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.10 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.11 Stralcio valori OMI;
- Allegato n.12 Stralcio valori Borsino Immobiliare.

* * * * *

