

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1/2024 R.G. ES.

Giudice dell'esecuzione dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



Appartamento in condominio in via Padre David Turoldo n. 1 - Camposampiero PD
Coord. Google 45°34'15.6"N 11°55'28.9"E

1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da:

I

in persona del suo Presidente *pro tempore*

iscritta all'Albo delle

banche tenuto dalla Banca d'Italia

appresentata e difesa dall'avv.

contro

con l'intervento di

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUSANO (PD)
studio@architettoebassini.it



alla persona del suo legale rappresentante

ed elettivamente domiciliata presso lo studio del

INDICE

1. Incarico - giuramento	3
2. Indagini svolte	3
3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.....	4
4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova	4
5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali.....	6
6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo	6
7. Individuazione z.t.o. secondo il p.i. vigente - pratiche edilizie rilasciate	6
8. Abusi edilizi, loro sanabilità'	7
9. Certificazione energetica ed impiantistica	8
10. Confini di proprietà'	8
11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi	9
12. Dimensioni lorde e superfici commerciali.....	12
13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali	13
14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile	13
15. Oneri di natura condominiale	13
16. Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....	14
17. Formazione del lotto.....	14
18. Stima del valore del lotto.....	14
19. Conclusioni.....	17

2



1. Incarico - giuramento

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1 – palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto in data 24.01.2024 dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo avere prestato giuramento con modalità telematica in data 04.05.2024 secondo la formula di rito, lo scrivente dovrà depositare la relazione di stima entro il 27/05/2024 (30 giorni prima dell'udienza) ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (precedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito.

2. Indagini svolte

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure presso **l'Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni (allegato 2a);
- estratto visura catastale per soggetto (allegato 2b);
- copia planimetrie Catasto Fabbricati (allegato 2c e d);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato 2e e f).

Ha provveduto in data 04.05.2024 ad effettuare l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria RR.II. per la verifica della presenza di eventuali ulteriori note successive a quelle indicate nella relazione notarile (allegato 5b).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero (PD)** per il reperimento della copia dell'ultimo progetto autorizzato al fine di verificarne la conformità urbanistica e l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa, reperendo i seguenti documenti:

- estratti dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di riferimento (allegato 3a- c);



- titoli abilitativi e ultimo stato autorizzato (allegati 4a - e);
- Sono stati ispezionati i luoghi oggetto di indagine per la verifica della consistenza dei beni e per accertare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati agli atti;
- si è provveduto alla realizzazione di un dettagliato rilievo fotografico (allegato 1) dei luoghi visitati e al rilievo di alcune misure a campione;
- si sono effettuate le richieste presso l'amministrazione condominiale per la verifica della regolarità dei versamenti delle spese;
- si è provveduto ad effettuare una indagine in loco per l'individuazione del più probabile valore di stima;
- è stata acquisita copia del titolo di provenienza.

3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento del 30.11.2023 e nell'istanza di vendita del 11/01/2024 sono di seguito identificati.

N.C.E.U. Comune di Camposampiero

Fg. 15 mapp. 1067 sub. 6 Cat. C6

Fg. 15 mapp. 1067 sub. 10 Cat. A2

nei confronti di _____ nato a _____

e residente _____

_____ per il diritto di piena proprietà nella quota 1/1;

4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova

Dalla visura per soggetto del 25/03/2024 (allegato 2b)

Fabbricati siti nel Comune di CAMPOSAMPIERO provincia PADOVA

Soggetto richiesto:

Immobile di catasto fabbricati – n. 1

Comune di CAMPOSAMPIERO (PD)

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via E. Bernardi, 1
 35030 RUBEANO (PD)
 studio@architettoebassini.it



• Foglio 15 Particella 1067 **Subalterno 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMPOSAMPIERO (PD)

• Foglio 15 Particella 1067

Indirizzo

VIA PADRE DAVID MARIA TUROLDO n. 1 Piano T

Rendita: euro 27,89

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq

Totale: 17 mq

Immobile di catasto fabbricati – n. 2

Comune di CAMPOSAMPIERO (PD)

• Foglio 15 Particella 1067 **Subalterno 10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMPOSAMPIERO (PD)

Foglio 15 Particella 1067

Indirizzo

VIA PADRE DAVID MARIA TUROLDO n. 1 Piano 2

Rendita: euro 400,25

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

Totale: 108 mq

Totale escluse aree scoperte: 100 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2

Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva dall'atto del 23/02/2015 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede LOREGGIA (PD) Repertorio n. 103314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4197.1/2015 Reparto PI di PADOVA in atti dal 27/02/2015



5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **corrispondono**.

6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo

Si rimanda alla relazione notarile depositata agli atti prodotta dal notaio

incarico della

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 30.01.2024 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli rilevando che nel ventennio non sono presenti nuove formalità (allegato 5b).

6

7. Individuazione z.t.o. secondo il p.i. vigente - pratiche edilizie rilasciate

a) Individuazione Z.T.O. secondo il piano regolatore comunale

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è costituita da un appartamento in condominio con garage.

Dalla consultazione interattiva degli elaborati cartografici dello strumento urbanistico vigente effettuata sul Geoportale del comune di Camposampiero: https://www.geoportalepa.it/map/Camposampiero_urb_001.aspx, sono state reperite, in merito al **Piano degli Interventi** le seguenti informazioni (allegato 3a):

- Zona B residenziale - ZTO B-40
- Vincolo archeologico DLgs n° 42/2004 agro-centuriato - Art. 7 NTO
- Vincolo sismico: Zona 3 (intero territorio comunale) - OPCM n° 327/2003 - Art. 11 NTO
- Ambito Piano Urbanistico Attuativo vigente - PUA n° 31 - Art. 26 NTO



Piano di Assetto del Territorio

PAT - Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - Scala 1:10.000

- Vincolo Archeologico D.Lgs. n° 42/2004 agro-centuriato - Art. 6 - 6.1 NT
- Zone sismiche: Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003 - Art. 6 - 6.4 NT.

Va comunque considerato che trattandosi di unità immobiliare interna a un edificio condominiale non è possibile la realizzazione di nuove superfici in ampliamento.

B) Pratiche Edilizie

La richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposampiero è stata effettuata in data 23 aprile 2024, sono stati visionati i documenti messi a disposizione dall'ufficio tecnico e per quelli ritenuti rilevanti è stata richiesta copia.

- permesso di costruire oneroso n. 06/162, prot. 20644 in data 25 maggio 2007- Costruzione di nr. 3 edifici ad uso residenziale nei lotti 4 -5 -6 del "P. di L. Parco del Corso" a nome di _____
- permesso di costruire gratuito n. 10/081, prot. n. 11695 in data 10 maggio 2011 "Variante per l'edificio Lotto 6 ed installazione fotovoltaico di cui al PDC 06/162" a nome di _____
- denuncia di inizio attività edilizia (DIA) presentata in data 22 febbraio 2012" Varianti in corso d'opera al P.C. 10/081" (allegato 4c);
- comunicazione attività edilizia libera del 15 dicembre 2014 "Aumento dello spessore di alcune pareti interne per migliorare le prestazioni acustiche delle stesse, demolizione di alcune pareti interne per una diversa distribuzione degli spazi" (allegato 4d).
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 390 del 12.01.2015 (allegato 4e).

8. Abusi edilizi, loro sanabilità'

E' stato effettuato un sopralluogo con l'avvocato Stefania Faggian (delegato dal custode) in data 26.03.2024 alla presenza del _____ ; in tale occasione è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento, verificarne l'impianto distributivo, le finiture interne, lo stato di conservazione e manutenzione, richiedere



alla proprietà alcune informazioni sugli impianti, sono state effettuate alcune misure a campione e un rilievo fotografico. Non è stato possibile visitare l'interno del garage in quanto la proprietà non era in possesso delle chiavi.

Premesso che non è stato effettuato alcun rilievo dettagliato dell'edificio in quanto non previsto dall'incarico, non è stato possibile verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione).

Non sono emerse sostanziali differenze rispetto a quanto approvato, fatta eccezione per un abbassamento del controsoffitto di circa 15 cm nella zona cottura realizzata per ambientazione e alloggiamento lampade a incasso; si considera tale modifica un'opera di arredo che non incide sui parametri urbanistico edilizi dell'unità immobiliare e non necessita di alcuna sanatoria edilizia.

9. Certificazione energetica ed impiantistica

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti che risultano comunque depositate per il rilascio dell'agibilità. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nel 2014, è di tipo centralizzato con alimentazione a gas metano con caldaia a camera stagna condensazione, in copertura sono presenti pannelli solari termici e fotovoltaici.

L'allegato "A" dell'atto di compravendita è riferito all'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare sub 10 che lo classifica come edificio in **classe A**, il certificato è stato redatto a ottobre 2024 con validità 10 anni (allegato 5c).

10. Confini di proprietà

Si evidenzia un limite della relazione rappresentato dall'impossibilità di verificare in loco i confini delle particelle e la loro corretta posizione rispetto a quanto stabilito in censo (non oggetto dell'incarico).

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alle particelle richiamate nell'atto di pignoramento (sub 10 - 6), si individuano i seguenti confini di proprietà (allegato 2e): **appartamento sub 10**



a NORD vuoto prospettante scoperto condominiale sub 11;
 ad OVEST vuoto prospettante scoperto condominiale sub 11;
 a SUD vano scala condominiale sub 4;
 a EST con sub 34 unità immobiliare di altra ditta.

garage sub 6

a NORD con sub 2 - b.c.n.c. corridoio ai sub. 6,7,9,10,15,16 e dal 18 al 41;
 ad OVEST con sub 2 - b.c.n.c. corridoio ai sub. 6,7,9,10,15,16 e dal 18 al 41;
 a SUD con sub 25, garage di altra ditta
 a EST con sub 11- b.c.n.c. cortile ai sub. 6,7,9,10,15,16 e dal 18 al 41

11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi

Camposampiero è un comune italiano di 11.816 abitanti della provincia di Padova in Veneto, situato a circa 20 km a nord del capoluogo nella pianura padovana nord orientale.

Zona altimetrica – altitudine centro 24 m slm.

Zona climatica E.

Classificazione sismica Zona 3 – rischio Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti.

Il condominio è collocato nella parte nord ovest del centro cittadino, a poca distanza dal municipio, dalla stazione ferroviaria, comodo ai principali servizi che possono essere raggiunti anche a piedi. Il supermercato è a 50 mt, l'affaccio principale dell'appartamento è su un'area sportiva¹ priva di altri edifici, il prospetto nord è rivolto su un ampio parcheggio che soddisfa abbondantemente le richieste condominiali e della zona.

Area esterna condominiale

Si tratta di uno spazio pertinenziale ad uso esclusivo condominiale con superficie catastale complessiva² di are 10 e ca 76 completamente recintato sul quale insiste un edificio a blocco di n. 14 unità immobiliari distribuite su nr 5 piani fuori terra, con i garage al piano strada.

¹Stadio comunale Emanuele Mason

² Compresa l'area di sedime dell'edificio



La parte esterna condominiale catastalmente censita con il sub 11 è pavimentata con masselli in cemento autobloccanti per le parti carrabili (lati nord, sud e est), con gres porcellanato per esterni per i marciapiedi a ridosso dell'edificio e per la zona ingresso, la rimanente area in corrispondenza della recinzione di ingresso è sistemata a verde (lato ovest).

L'accesso pedonale è collocato centralmente alla recinzione ovest, l'accesso carraio con cancello motorizzato a due ante posizionato a ridosso del limite nord ovest della proprietà. La recinzione è costituita da muretto in cls altezza 50 cm con sovrastante ringhiera in metallo. Lo spazio di manovra e di accesso alle auto in garage è sufficientemente ampio da rendere agevoli le manovre in ingresso e in uscita.

APPARTAMENTO SUB 10

Piano secondo lato nord ovest

Affacci liberi ovest e nord, non sono presenti edifici nelle immediate vicinanze.

Presenza di ascensore per l'accesso al piano

Al piano secondo sono presenti 4 unità (compresa quella oggetto di valutazione).

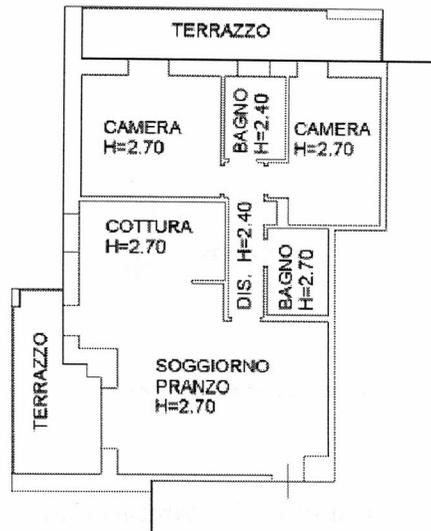
Impianto distributivo – superfici nette³

- soggiorno, pranzo con angolo cottura	mq 41.76
- disimpegno	mq 4.87
- bagno cieco	mq 4.40
- camera	mq 14.06
- bagno finestrato	mq 4.15
- camera	mq 11.84
- terrazza lato nord	mq 11.99
- terrazza lato ovest	mq 10.83
- garage piano terra nr 06	mq 15.12

10

³ Ricavate da tavola di progetto pratica edilizia 10/com/07 15.12.2004





Estratto planimetria catastale sub 10 piano secondo

Finiture e impianti

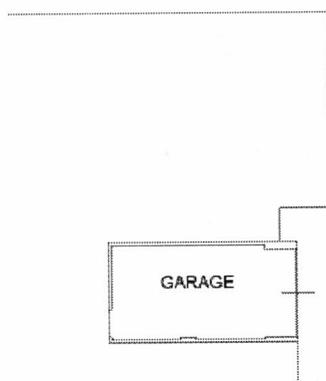
Murature perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate, tapparelle in pvc, serramenti perimetrali in pvc, pavimento interno in listoni di legno di rovere di colore chiaro con venatura a vista, ceramica nel pavimento della zona cottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in materiale ceramico, porte interne impiallacciate con finitura in legno di colore bianco, porta di ingresso di tipo blindato, videocitofono, pavimenti terrazze in materiale ceramico di colore chiaro, parapetti con struttura in metallo di colore bianco e pannellature con lamiera stirata a forellini dello stesso colore.

Non si è in grado di fornire precise indicazioni rispetto alle caratteristiche della parte impiantistica, alla sua funzionalità, da quanto riferito dalla proprietà l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano con distribuzione a pavimento radiante, è presente uno split di raffrescamento nella zona ingresso, una condotta canalizzata per il ricircolo dell'aria.

GARAGE

Non è stato visionato a causa della mancanza delle chiavi, si tratta del primo garage del lato est iniziando da nord, visto dall'esterno presenta un classico basculante in lamiera di colore bianco con apertura manuale; le dimensioni interne ricavate graficamente in scala dalla mappa catastale sono di ml 2.70 * ml 5.50 circa superficie netta mq 15.11 c.a.





Estratto planimetria catastale sub 6 piano terra lato est

12. Dimensioni lorde e superfici commerciali

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.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, confrontate con le misure a campione effettuate durante il sopralluogo applicando relative approssimazioni ed arrotondamenti.

Le superfici indicate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto derivate da restituzioni grafiche da grafici architettonici e non frutto di dettagliati rilievi non previsti dall'incarico.

Sono state indicate solo le superfici degli immobili o porzioni di essi regolari o regolarizzabili dal punto di vista edilizio.

12



rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
1	appartamento sub 10				
2	piano secondo lato nord ovest	2	97,40	1	97,40
3	terrazza nord	2	13,36	0,3	4,01
4	terrazza ovest	2	12,70	0,3	3,81
	totale parziale		123,46		105,22
5	garage sub 6				
6	garage	T	16,79	0,5	8,40
8	TOTALE		140,25		113,61

13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista, sono stati eseguiti dei controlli dimensionali interni a campione, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate variazioni sostanziali, fatta eccezione per la diversa altezza utile interna della zona cottura che presenta un abbassamento del controsoffitto di circa 15 cm. Tale variazione si considera alla stregua di un arredo, non influenzando sulla rendita dell'immobile non rende obbligatorio l'aggiornamento della scheda catastale.

13

14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile

In base a quanto appurato durante il sopralluogo con il Custode, l'immobile è normalmente occupato e utilizzato dalla proprietà. Come si evince dall'elaborato fotografico allegato 1, il compendio immobiliare è ammobiliato, la perizia di stima valorizza solo la parte immobiliare e non gli arredi che non sono oggetto di valutazione.

15. Oneri di natura condominiale

Il complesso condominiale denominato "Parco del Corso" è amministrato da Walter Marconato, Piazza Europa Unita 4 – 5 35012 Camposampiero Padova tel. 049 930 14



13 – info@marconato.191.it.

Con comunicazione via e-mail del 21.05.2024 l'amministratore pro tempore comunicava quanto segue:

- spese condominiali dovute per l'anno 2024 euro 3.017,22 di cui già scadute euro 1.211,22. Spese condominiali straordinarie anno 2024 euro 653,00 scadute.

Le spese condominiali sono soggette ad aggiornamento.

16. Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

17. Formazione del lotto

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

18. Stima del valore del lotto

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, il risultato architettonico, la qualità e vetustà degli impianti, l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si è provveduto ad esperire un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è potuto esprimere un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che



concorrono alla formazione finale del prezzo.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati nelle stime.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo:

Attuali valori medi di mercato: 1.200 ÷ 1.450 Euro/mq

Borsino immobiliare

Abitazioni stabili in prima fascia⁴

Valore minimo Euro 698 Valore medio Euro 803 Valore massimo Euro 909

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è deciso di non riferirsi ai risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, in quanto trattasi di bene di recente costruzione non comparabile per tipologia e vetustà con quelli indicati nell'elenco fornito.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

A seguito dell'indagine effettuata presso i siti di agenzie operanti in zona si sono comparate nr. 6 unità della medesima tipologia, corrispondenti al nuovo; dalla media dei valori ottenuti dal prezzo pubblicizzato si rileva una incidenza variabile di **1.800 ÷ 1.900** euro/mq⁵ da considerarsi scontato del 5% - 7% per le normali negoziazioni dettate dalla contrattazione a libero mercato.

Considerato che il bene oggetto di valutazione risale al 2015 si è deciso di applicare un abbattimento per vetustà pari al 10% ottenendo valore unitario di riferimento di

⁴ Il borsino immobiliare non riporta per la zona di riferimento i valori a nuovo; la tipologia di immobile oggetto di valutazione si discosta in modo sostanziale dalle valutazioni di mercato rilevate.

⁵ Considerata la leggera differenza dei vari immobili, esempio numero e dimensioni dei garage



euro 1.500 euro/mq arrotondati.

nr rif.	descrizione	descrizione	mq comm.li	prezzo richiesto euro	incidenza a euro/mq
1	Quadrilocale	via diego valeri	96,00	165.000,00	1.718,75
2	Quadrilocale	via diego valeri	133,00	250.000,00	1.879,70
3	trilocale	via valeri	105,00	220.000,00	2.095,24
4	quadrilocale	via pasubio	142,00	250.000,00	1.760,56
5	trilocale	via pasubio	113,00	215.000,00	1.902,65
6	trilocale	via corso centro	112,00	215.000,00	1.919,64

LOTTO UNICO |

Nr. 1 appartamento in condominio con nr. 1 garage oltre alle parti comuni

Via Padre David Maria Turoldo n. 1 Camposampiero PD

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1 oltre alle quote condominiali

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	appartamento sub 10						
2	piano secondo lato nord ovest	2	97,40	1	97,40		
3	terrazza nord	2	13,36	0,3	4,01		
4	terrazza ovest	2	12,70	0,3	3,81		
	totale parziale		123,46		105,22		
5	garage sub 6						
6	garage	T	16,79	0,5	8,40		
8	TOTALE		140,25		113,61	1.500,00	170.419,50

16

Il bene verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

A seguito delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il valore dei beni immobili oggetto del presente lotto possono, nelle condizioni in cui si trovano, al netto delle riduzioni sopra indicate essere posti a base d'asta al prezzo di **Euro 145.000,00** arrotondati (centoquarantacinquemila /00).

Quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1



19. Conclusioni

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della quota di 1/1 di proprietà del bene pignorato, possa essere individuata in complessivi **Euro 145.000,00 arrotondati (dicansi euro centoquarantacinquemila/00)**

Padova, 15/05/2024

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

A circular professional stamp for Mauro Bassini, an architect in the Province of Padova, with registration number 1213. The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.

17



