

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare n.274/2024 R.Es.

promossa da
BCC NPLS 2021 SRL
(avv. Ripa Marco)

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi Paola
Custode: dott. Grassetto Marco

RELAZIONE

Via Cognaro, nn. 158, 178, 180 Villanova di Camposampiero, (Pd)

LOTTO 1: Appartamento al piano terra con box auto
LOTTO 2: Appartamento al piano terra con box auto
LOTTO 3: Appartamento al piano terra con box auto
LOTTO 4: Box auto

Prossima udienza: 25/2/2025

Architetto Giulia Beghin
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,
Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel.049/5791045 fax 049/9321665



TRIBUNALE DI PADOVA

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Beghin Giulia, premesso:

- che con decreto in data 20/9/2024 la S.Vs. Ill.ma nominava esperto per la valutazione dei beni pignorati la sottoscritta architetto, che prestava giuramento in via telematica il 25/9/2024;

- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO 1

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.

- a)** Atto di compravendita del 22/5/2001 notaio dott. Noto Nicolò, n. di rep. 72.458 trascritto il 2/6/2001 al n. 16863 (**doc.2a**);
- b)** Atto di compravendita del 9/7/2007 notaio dott. Bortolucci Stefano n. di rep. 16564/3229 trascritto il 16/7/2007 al n. 20557 (**doc.2b**);
- c)** Atto pubblico di conferimento in società del 8/2/2017 dott. Doria Roberto n. di rep. 427810/49932 trascritto il 14/2/2017 al n. 3924 (**doc.2c**).



Dall'esame di tali documenti si può così ricostruire la provenienza degli immobili pignorati e individuarne l'odierno proprietario.

Con l'atto del 22/5/2001 (**doc.2a**) la società _____ vendeva alla società _____ la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

Con l'atto del 9/7/2007 (**doc.2b**) la società _____ vendeva detti beni a _____

Con l'ultimo atto del 8/2/2017 (**doc.2c**) _____ e _____ costituivano la società _____ (odierna esecutata) e a copertura della propria quota i soci _____ conferivano nella costituita società la piena proprietà degli immobili predetti.

QUESITO 2

Inizio operazioni peritali

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo degli immobili nelle seguenti date: 21 ottobre, 26 ottobre e 3 dicembre 2024.



QUESITO 3a**Identificazione e descrizione dei beni, confini e dati catastali.****Identificazione:**

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio composto da tre fabbricati condominiali edificati alla fine degli anni '90, in via Cognaro nel Comune di Villanova di Camposampiero.

Il complesso comprende 24 appartamenti di cui 12 al piano terra e 12 al piano primo e 35 box auto collocati al piano interrato raggiungibile tramite una rampa carraia e 4 vani scala condominiali. I box auto sono dotati di basculante in lamiera zincata.

L'area scoperta di pertinenza del complesso condominiale è dotata di 19 posti auto scoperti in asfalto.

Il pignoramento interessa 3 appartamenti al piano terra ciascuno con scoperto esclusivo, 4 garage al piano interrato e 6 posti auto scoperti.

Di seguito vengono descritti gli immobili seguendo l'ordine riportato nell'atto di pignoramento.

Appartamento sub 61

Identificazione: L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere da letto, disimpegno, un bagno e giardino esclusivo. Le finiture dell'appartamento sono pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno; il bagno con doccia ha pareti rivestite in grès. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a muro.

Nel locale soggiorno è presente una stufa il cui tubo di espulsione fumi collocato nell'area di pertinenza esterna dell'appartamento è stato ottenuto realizzando un foro nel vetro della portafinestra del soggiorno. Detto tubo di espulsione non a norma deve essere eliminato e



deve essere ripristinato il vetro del serramento. Il costo per la sistemazione di quanto sopra è stimato prudenzialmente in circa 1.500,00 euro e verrà decurtato al valore dell'immobile al successivo quesito 3i).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi discreto, tuttavia, va segnalato un problema di infiltrazione con un esteso alone di umidità e distacco dell'intonaco superficiale. Il problema è localizzato nella parete divisoria tra camera matrimoniale e bagno ed è probabilmente dovuto ad una non adeguata impermeabilizzazione della doccia. Si terrà conto del costo relativo ai lavori di sistemazione della doccia e del muro, stimati in circa 3.000,00 euro, al successivo quesito 3i).

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 61**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 207,87 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: a nord con il sub 1 (scoperto comune) e con il sub 5 (scala comune di accesso all'interrato), a sud con il sub 62 (altro appartamento) e con il sub 1 (scoperto comune), ad est con il mappale 91 (altra proprietà), ad ovest con il sub 42 (posto auto scoperto) e con il sub 1 (scoperto comune).

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Appartamento sub 62

Identificazione: L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere da letto, disimpegno, un bagno e giardino esclusivo. Le finiture dell'appartamento sono pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno; il bagno con vasca ha pareti rivestite in grès. Il riscaldamento è di tipo



autonomo con caldaia a muro. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi buono.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 62**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 207,87 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: a nord con il sub 61 (altro appartamento), con il sub 1 (scoperto comune), a sud con il sub 63 (altro appartamento), con il sub 1 (scoperto comune) e con il sub 4 (scala condominiale), ad est con il mappale 91 (altra proprietà), ad ovest con il sub 1 (scoperto comune) e con il sub 4 (scala condominiale).

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Appartamento sub 70

Identificazione: L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere da letto, disimpegno, un bagno e giardino esclusivo. Le finiture dell'appartamento sono pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con avvolgibili in plastica, porte interne in legno; il bagno con vasca ha pareti rivestite in grès. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a muro. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi buono.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 70**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 207,87 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: a nord con il sub 69 (altro appartamento), con il sub 1 (scoperto comune) e con il sub 6 (scala condominiale), a sud con il mappale 576 (altro proprietario), ad est con



il sub 69 (altro appartamento) e con sub 1 (scoperto comune), ad ovest con il sub 71 (altro appartamento), sub 1(scoperto comune) e con il sub 6 (scala condominiale).

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Box auto al piano interrato sub 9:

Identificazione:

Box auto di 13 mq collocato al piano interrato, dotato di basculante in lamiera zincata con apertura manuale, il pavimento è in cemento. All'interno del box auto sono presenti scaffalature e armadi con materiale di vario genere.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 9**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita euro 19,47 indirizzo via Cognaro piano S1.

Confini: a nord con il sub 8, a sud con il sub 10, a ovest con il sub 2 (corsia di manovra comune) a est con terrapieno.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Box auto al piano interrato sub 19:

Identificazione:

Box auto di 13 mq collocato al piano interrato, dotato di basculante in lamiera zincata con apertura manuale, il pavimento è in cemento.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15,



particella 285, **sub 19**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita euro 19,47 indirizzo via Cognaro piano S1.

Confini: a nord con il sub 18, a sud con il sub 20, a ovest con il sub 2 (corsia di manovra comune) a est con terrapieno.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Box auto al piano interrato sub 24:

Identificazione:

Box auto di 15 mq collocato al piano interrato, dotato di basculante in lamiera zincata con apertura manuale, il pavimento è in cemento.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 24**, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 22,47 indirizzo via Cognaro piano S1.

Confini: a nord con il sub 23, a sud con il sub 25, a ovest con il sub 2 (corsia di manovra comune) a est con terrapieno.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Box auto al piano interrato sub 36:

Identificazione:

Box auto di 18 mq collocato al piano interrato, dotato di basculante in lamiera zincata con apertura manuale, il pavimento è in cemento. All'interno del box auto è presente materiale



di vario genere.

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 36**, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita euro 26,96 indirizzo via Cognaro piano S1.

Confini: a nord con il sub 35, a sud con il sub 37, a est con il sub 2 (corsia di manovra comune) a ovest con terrapieno.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Posto auto scoperto sub 42:

Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 42** categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita euro 22,47 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord ovest e est con sub 1, sud con sub 43.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Posto auto scoperto sub 46: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 46** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 17,97 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord con sub 45, sud con sub 47, ovest e est con sub 1.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).



Posto auto scoperto sub 47: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 47** categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 19,47 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord con sub 46, sud con sub 48, ovest e est con sub 1.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Posto auto scoperto sub 48: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, **sub 48** categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 22,47 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord con sub 47, sud con sub 49, ovest e est con sub 1.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Posto auto scoperto sub 58: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, sub 58 categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 17,97 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord con sub 57, sud con sub 59, ovest e est con sub 1.

Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

Posto auto scoperto sub 59: Catasto Fabbricati del Comune di Villanova di Camposampiero, foglio 15, particella 285, sub 59 categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 17,97 indirizzo via Cognaro piano terra.

Confini: nord con sub 58, sud con sub 60, ovest e est con sub 1.



Variazioni catastali: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. – Variazione identificativi per allineamento mappe del 15/07/2015 in atti dal 15/07/2015 cancellazione sezione (n.88/2015).

L'area su cui è edificato il complesso immobiliare è identificata al catasto terreni del comune di Villanova di Camposampiero al foglio 15, particella 285 qualità ente urbano, superficie 3.275 mq.

QUESITO 3b

Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato

Le risultanze catastali dei beni pignorati corrispondono all'identificazione degli stessi beni descritti nel pignoramento.

QUESITO 3c

Formazione lotti - stato di possesso del bene e occupazione - eventuali rapporti di locazione

Formazione dei lotti: Nell'atto di provenienza dell'8/2/2017 (**doc.2c**) i 3 appartamenti pignorati vengono associati ad un box auto e ai posti auto scoperti, la sottoscritta ritiene pertanto di procedere alla formazione dei lotti seguendo il medesimo collegamento.

LOTTO 1: Appartamento al piano terra sub 61 con box auto al piano interrato sub 9 e due posti auto scoperti sub 42 e sub 46;

LOTTO 2: Appartamento al piano terra sub 62 con box auto al piano interrato sub 19 e due posti auto scoperti sub 47 e sub 48;

LOTTO 3: Appartamento al piano terra sub 70 con box auto al piano interrato sub 24 e due posti auto scoperti sub 58 e sub 59;

LOTTO 4: Box auto al piano interrato sub 36.



Possesso: Gli immobili sono intestati a Villanova S.R.L. per la proprietà di 1/1.

Occupazione e locazione:

LOTTO 1

Locazione - L'appartamento civico 180 (sub 61), risulta locato a _____ in forza del contratto di locazione del 14/4/2024 registrato a Padova in data 6/5/2024 al n.006910 - serie 3T. Il contratto è stipulato per la durata dal 15/4/2024 al 14/4/2028.

Il canone di locazione è di 470,00 euro al mese comprensivo delle spese condominiali. Il canone si ritiene congruo.

Si precisa che nel contratto di locazione è erroneamente riportato il sub 70 anziché sub 61 (appartamento) e sub 24 (garage) anziché sub 9.

Occupazione - L'appartamento è occupato dall'affittuario

LOTTO 2

Locazione - L'appartamento civico 178 (sub 62), risulta locato a _____ in forza del contratto di locazione del 20/3/2023 registrato a Padova in data 5/4/2023 al n.005527 - serie 3T. Il contratto è stipulato per la durata dal 20/3/2023 al 19/3/2027.

Il canone di locazione è di 470,00 euro al mese comprensivo delle spese condominiali. Il canone si ritiene congruo.

Occupazione - L'appartamento è occupato dall'affittuario

LOTTO 3

Locazione - L'appartamento civico 158 (sub 70), risulta locato a _____ in forza del contratto di locazione del 1/9/2021 registrato a Padova in data 20/10/2021 al n.016933 - serie 3T. Il contratto è stipulato per la durata dal 1/9/2021 al 31/8/2024 e risulta pertanto scaduto.

Il canone di locazione è di 470,00 euro al mese comprensivo delle spese condominiali. Il



canone si ritiene congruo.

Si precisa che nel contratto di locazione è erroneamente riportato il sub 61 anziché sub 70 (appartamento) e sub 9 anziché sub 24 (garage).

Occupazione - L'appartamento è occupato dall'affittuaria ,

QUESITO 3d

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, come precisato a pagina 6 dell'atto di compravendita del 8/2/2017 (**doc.2c**) è *"compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui è porzione quanto in oggetto ex artt. 1117 e ss. C.C. o per destinazione, nonché delle parti comuni all'intero complesso immobiliare in cui è ricompreso tale fabbricato; come da:*

- *impianto del condominio;*
- *titoli di provenienza della proprietà e quelli da essi richiamati;*
- *elaborato di suddivisione del mappale in subalterni numerici e sua dimostrazione agli atti dell'U.T.E. ed altresì qui allegato;*
- *regolamento di condominio e tabelle millesimali agli atti del condominio.*

QUESITO 3e

Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipo - catastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (**doc.5**), per quanto riguardai vincoli ed



oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- Pignoramento del 19/8/2024 rep.n.4842 trascritto il 26/8/2024 ai nn. 6037/3924 Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Padova a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro

QUESITO 3f

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con:

- concessione edilizia del 11/06/1998 Prat. Edilizia n.97/047 Prot. n. 2577/97 e successiva variante del 15/05/1999 Prat. Edilizia n. 30/98 Prot. n. 6590/98;
- permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 12/06/2007 n. 35/2004 che ha interessato l'appartamento sub 61 di cui al lotto 1 per modifiche alle partizioni interne.
- domande di rilascio della autorizzazione di "agibilità" presentate in date 23/12/1999 e 28/01/2000, conseguite per "silenzio-assenso".

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

QUESITO 3i

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale

Dall'indagine svolta presso l'amministratore del condominio Residence margherita risultano gravare sugli immobili pignorati le spese per complessivi 1.873,86 euro al netto del credito di 23,32 euro del periodo 1/6/2023 – 31/5/2024. Detto importo al lordo dei 23,32 euro, va ripartito tra i singoli lotti come segue:



- LOTTO 1: 642,83 euro
- LOTTO 2: 603,26 euro
- LOTTO 3: 577,65 euro
- LOTTO 4: 73,44 euro.

QUESITO 3i

Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c.e determinazione del valore di mercato dell'immobile

Calcolo della superficie degli immobili:

La superficie commerciale del compendio immobiliare è calcolata secondo il manuale OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori. Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne che si ottiene con una maggiorazione della superficie utile. Le superfici sono riportate di seguito:

LOTTO 1			
Appartamento sub 61	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Soggiorno pranzo	21,00	100%	21,00
Disimpegno	2,72	100%	2,72
Camera	9,00	100%	9,00
Camera matrimoniale	15,65	100%	15,65
Bagno	5,13	100%	5,13
Portico ovest	1,75	30%	0,50
Portico est	1,75	30%	0,50



Scoperto esclusivo	56,00	10%	5,60
Murature interne/esterne/comuni			11,00
Garage sub 9	13,00	50%	6,50
Posti auto scoperti sub 42 -sub 46	25,00	10%	2,50
Tot sup ponderata			80,00

LOTTO 2			
Appartamento sub 62	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Soggiorno pranzo	23,09	100%	23,09
Disimpegno	3,45	100%	3,45
Ripostiglio	7,57	100%	7,57
Camera matrimoniale	14,01	100%	14,01
Bagno	6,06	100%	6,06
Portico ovest	1,75	30%	0,50
Portico est	1,75	30%	0,50
Scoperto esclusivo	39,00	10%	3,90
Murature interne/esterne/comuni			10,00
Garage sub 19	13,00	50%	6,50
Posti auto scoperti sub 47 - sub 48	25,00	10%	2,50
Tot sup ponderata			78,00



LOTTO 3			
Appartamento sub 70	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Soggiorno pranzo	23,73	100%	23,09
Disimpegno	3,45	100%	3,45
Ripostiglio	7,57	100%	7,57
Camera matrimoniale	14,49	100%	14,01
Bagno	6,06	100%	6,06
Portico ovest	1,75	30%	0,50
Portico est	1,75	30%	0,50
Scoperto esclusivo	30,00	10%	3,00
Murature interne/esterne/comuni			8,00
Garage sub 24	15,00	50%	7,50
Posti auto scoperti sub 58 - sub 59	25,00	10%	2,50
Tot sup ponderata			77,00

LOTTO 4			
Garage sub 36	Superficie netta	Incidenza	Superficie ponderata
Garage + incidenza murature	21,00	50%	10,50

Calcolo del valore degli immobili:

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare agli immobili, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* come indicato nel verbale di giuramento.



Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi assegnati ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.

Il valore per metro quadro che si ritiene di assegnare ai lotti 1, 2 e 3 è: 1.000,00 €/mq e 500,00 €/mq al lotto 4).

LOTTO 1 – 80 mq x 1.000,00 €/mq = €. 80.000,00

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi: €. 80.000,00 – 12.000,00 € = 68.000,00 €

Vengono inoltre decurtate le spese di condominio pari a 642,83 €:

$$68.000,00 € - 642,83 € = 67.357,17 €$$

Infine, al predetto valore viene sottratto il costo per le sistemazioni descritte al punto 3a):

67.357,17 € - 4.500,00 € = 62.857,17 che si arrotonda a **62.000,00 €** (euro sessantaduemila/00).

LOTTO 2 – 78 mq x 1.000,00 €/mq = €. 78.000,00

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi: €. 78.000,00 – 11.700,00 € = 66.300,00 €

Vengono inoltre decurtate le spese di condominio pari a 603,26 €

66.300,00 € - 603,26 € = 65.696,74 € che si arrotonda a **65.000,00 €** (euro sessantacinquemila/00).

LOTTO 3 – 77 mq x 1.000,00 €/mq = €. 77.000,00

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi: €. 77.000,00 – 11.550,00 € = 65.450,00 €

Vengono inoltre decurtate le spese di condominio pari a 577,65 €

65.450,00 € - 577,65 € = 64.872,35 € che si arrotonda a **64.000,00 €** (euro sessantaquattromila/00).

LOTTO 4 – 10,50 mq x 500,00 €/mq = €. 5.250,00

A detto valore viene applicata una decurtazione del 15% attesa l'assenza di garanzia per eventuali



vizi: € 5.250,00 – 787,50 € = 4.462,50 €

Vengono inoltre decurtate le spese di condominio pari a 73,44 €

4.462,50 € - 73,44 € = 4.389,00 € che si arrotonda a **4.000,00 €** (euro quattromila/00).

Attestato di prestazione energetica APE

Non sono disponibili gli attestati di prestazione energetica.

Ciò precisato, in ottemperanza all'incarico ricevuto, provvede ad allegare i seguenti documenti:

- 1) Visure catastali
- 2a) - 2b) - 2c) Titoli di provenienza
- 3) Elenco subalterni, dimostrazione grafica subalterni, planimetrie catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Atti edilizi
- 7) Contratti locazione
- 8) Situazione versamenti
- 9a) – 9b) – 9c) – 9d) Documentazione fotografica
- 10) Raccomandata/pec

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Padova, 13 dicembre 2024

L'esperto
arch. Beghin Giulia



