

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo:

nr. 66/2020

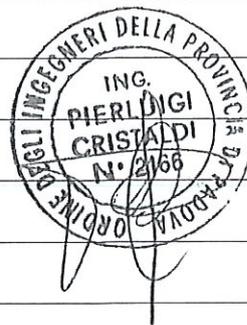
Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Manuela Elburgo

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Elburgo del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 24.07.2020 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 07.09.2020, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;
- descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
  - a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

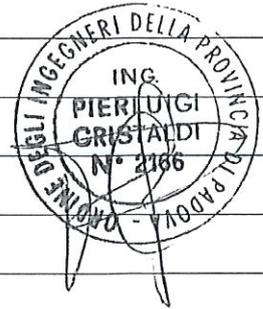


Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI  
Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere



storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile,



anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite. L'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [redacted] riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 02.02.2021 e quindi entro il 03.01.2021.

Il Custode delegato, dott. Alessandro Baracco, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 08.09.2020 per dare inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente successivamente ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Santa Giustina in Colle, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Sollecitati più volte gli uffici Comunali all'espletamento delle richieste formulate, essi hanno sempre giustificato il ritardo adducendo problemi generati dall'emergenza Covid 19 e dall'intasamento di richieste pervenute a seguito



dell'espletamento pratiche di validazione urbanistica per il Superbonus 110%.

Dopo l'ennesimo sollecito del 23.04.2021, allo scrivente è stato dato appuntamento, presso gli uffici del Comune, per il giorno 30.04.2021 per visionare i documenti ed estrarne copia.

Dopo l'avvenuto accesso agli atti si è riscontrata la non completa presenza della documentazione richiesta attestante la regolarità edilizia. E' stata richiesto dal CTU un approfondimento delle ricerche presso l'archivio del Comune.

Alla data del 15.06.2021 il tecnico comunale non era ancora riuscito a completare la ricerca per cui si è resa necessaria la richiesta di un'ulteriore proroga di giorni 60 per l'ultimazione e la consegna della relazione peritale e cioè fino al 17/07/2021. Il G.E. ha concesso tale proroga in data 28.06.2021.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA** (VEDASI ALLEGATO N. 3)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

[REDACTED]

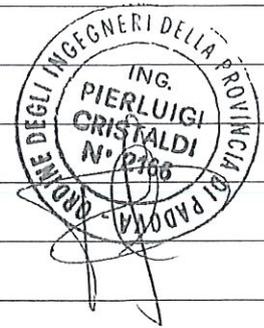
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

Comune di Santa Giustina in Colle

N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 444 (ex fg. 18 mapp. 190) , Cat. A/4, Cl. 2, vani 5.5, Via Piovego 15, Piano T-1, Sup. Cat. 124, totale escluse aree scoperte 112 mq, R.C. €.278,37.



Nell'atto di pignoramento non si fa cenno al terreno su cui insiste l'immobile così censito:

NCT: fg. 18 mapp. 444 di are 2 e 30 centiare Ente urbano.

Per N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 444 dati derivanti da:

– variazione del 07.04.2016, Protocollo PD 0059962 in atti dal 07.04.2016 bonifica identificativo catastale (n. 26927.1/2016);

– variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

– variazione nel classamento del 18.07.2003 protocollo n. 221251 in atti dal 18.07.2003, (n. 10117.1/2003);

– costituzione del 18.07.2002 protocollo n. 215443 in atti dal 18.07.2002 (n. 3342.1/2002);

– Istrumento (atto pubblico) del 18.10.2005. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24.10.2005 Repertorio n. 148009 ██████████ Camposampiero  
Registrazione Sede: Compravendita (n. 27005.1/2005)

– Istrumento (atto pubblico) del 24.07.2002 Trascrizione in atti dal 30.07.2002 Repertorio n. 334746 ██████████ Registrazione Sede: Compravendita (n. 20652.1/2002);

– Costituzione del 18.07.2002 Protocollo n. 215443 in atti dal 18.07.2002  
Registrazione : Costituzione (n. 3342.1/2002)

Per NCT fg. 18.mapp. 444 (ex fg. 18 mapp. 178) Ente Urbano dati derivanti da:

– variazione del 07.04.2016, Protocollo PD 0059961 in atti dal 07.04.2016 bonifica identificativo catastale (n. 1094.1/2016);

– Tipo mappale del 10.07.2002 protocollo n. 200492 in atti dal 10.07.2002 (n.6489.1/2002);

– Tabella di variazione del 31.03.1976 in atti dal 31.03.1976 (n.1;)



— Frazionamento del 02.04.1971 in atti dal 11.04.1974 (n. 278)

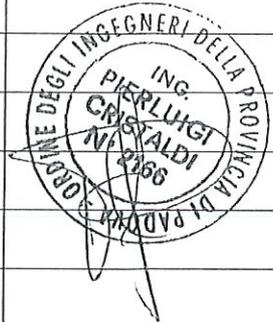
Il suddetto immobile pervenne ai [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], come di seguito descritto:

- dal [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 18.10.2005 avanti [REDACTED] [REDACTED] Rep. 148009/38380, trascritto ai RR.II. di Padova il 21.10.2005 ai nn. 50486/27005;

- precedentemente il bene pervenne al [REDACTED] mediante atto di compravendita del 24.07.2002 avanti notaio [REDACTED] Rep. n.334746, trascritto ai RR.II. di Padova il 30632/20652 da [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/6, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/6, pervenne l'immobile di cui al NCT Fg. 18 Part, 190 (ex 178) sul quale è stato edificato il bene in esecuzione mediante atto amministrativo di certificato di denuncia successione dell'Ufficio del Registro di Padova del 11.04.2002 Rep. 430/4 e trascritto all'Ufficio del Registro di Padova in data 23.11.2002 ai nn. 49812/33794 [REDACTED]

[REDACTED] C.Fisc. [REDACTED],  
[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/3. Per la suddetta Denuncia di successione non si rileva accettazione di



eredità;

- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/3, [REDACTED] pervenne l'immobile di cui al NCT Fg. 18 Part, 190 (ex 178) sul quale è stato edificato il bene in esecuzione mediante atto amministrativo di certificato di denuncia successione dell'Ufficio del Registro di Padova del 09.05.1988 Rep. 1161 Vol-23 e trascritto all'Ufficio del Registro di Padova in data 20.05.1988 ai nn. 13285/9295 [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1. Per la suddetta Denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità;

- [REDACTED] [REDACTED], il bene pervenne per i diritto di proprietà di 1/1 mediante atto di compravendita avanti [REDACTED] in data 02.04.1971 Rep. 67735 d [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.



**STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI ALLEGATO N. 4)**

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

**Trascrizioni:**

nn. 6797 R.G. 4457 R.P. del 24.02.2020

a favore

[REDACTED] con sede a Roma (RM) [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted], proprietario per la quota di 1/2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da  
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data  
06.02.2020 rep. n. 702/2020 trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Padova in data 24.02.2020 ai nn. 6797 R.G. e 4457 R.P., con il quale  
vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Santa Giustina in Colle  
N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 444, Cat. A/4.

**nn. 50486 R.G. 27005 R.P. del 21.10.2005**

a favore

[redacted] nato il [redacted] in [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2;

[redacted] nato il [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione  
dei beni;

contro

[redacted] nato [redacted] il [redacted].

[redacted], per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione  
dei beni,

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio [redacted] in  
[redacted] in data 18.10.2005, Rep. 148009/38380, trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 21.10.2005 ai nn.

50486/27005, con il quale vengono trasferiti i seguenti beni:

Comune di Santa Giustina in Colle

N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 190, Cat. A/4, vani 5.5 Via Piovego, Piano T-1;

NCT: fg. 18 mapp. 178 di are 2 e 30 centiare.

**Iscrizioni:**

nn. 50487 R.G. 13592 R.P. del 21.10.2005

a favore:

[REDACTED] sede in Vicenza

(VI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

E [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione

dei beni;

**Titolo:**

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, avanti [REDACTED]

[REDACTED], in data 18.10.2005 al rep. nn. 148010/38381, per

un capitale di €. 98.000,00 ed un totale €. 196.000,00, iscritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 21.10.2005 ai nn. 50487

R.G. e 13592 R.P, con la quale vengono colpiti i seguenti beni:

N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 190, Cat. A/4, vani 5.5 Via Piovego, Piano T-1;

NCT: fg. 18 mapp. 178 di are 2 e 30 centiare.

**SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 7)**

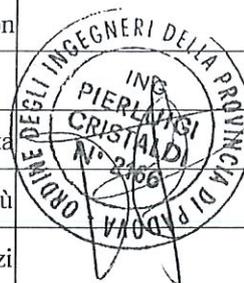


Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente, l'area descritta in Catasto Terreni al Fg 18 e Mapp. 444 ricade all'interno di un ambito individuato come Zona agricola "E" disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata lungo la Sp. 46 - via Piovego – tipica strada provinciale della campagna veneta. E' ubicata all'interno della zona Agricola sud del Comune con presenza discontinua di abitazioni di massimo 2 piani fuori terra e con caratteristiche di casolare di campagna con architettura anonima e povera.

Il fabbricato dista in linea d'aria circa 3 km dalla sua sede Comunale di Santa Giustina in colle e dal comune di San Giorgio delle Pertiche e circa 1,5 km dal più vicino Comune di Arsego ove sono ubicati negozi di primaria necessità, servizi bancari, ufficio postale, farmacia.



#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 8)

Oggetto della presente stima riguarda la seguente unità immobiliare:

**N.C.T.: foglio 18, mappale 444,**

**N.C.E.U.: foglio 18, mappale 444**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.18 mapp. 444)

Nord mapp. 421;

Est mappale 416;

Sud S.p.46 via Piovego;

Ovest mappali 312.

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare su due piani (terra e primo) facente parte di un più esteso edificio di campagna di n°2 piani fuori terra.



L'immobile ha caratteristiche architettoniche povere, tipiche dell'architettura delle campagne venete degli anni '50 del secolo scorso. Presenta una pianta ad "L" con i due lati principali rivolti ad ovest e sud; il lato nord è contermina all'immobile a cui è collegato.

L'ingresso principale è sul fronte est e si apre su un piccolo scoperto pertinenziale.

Un più ampio scoperto è presente lungo il perimetro ad ovest. È presente un

accesso secondario sul fronte sud in corrispondenza del locale cucina. L'immobile,

di modeste dimensioni per ciascun piano e trascurata manutenzione generale

interna ed esterna è così distribuito: accesso sul fronte est direttamente entro il

locale soggiorno, successivamente verso ovest si entra nel vano cucina con accesso

secondario sul fronte sud. Dalla cucina si passa, verso nord, in un corridoio su cui

si aprono, in sequenza, l'unico servizio igienico finestrato e il vano scale che

adduce al piano primo. Al culmine della scala si giunge in un corridoio-disimpegno

su cui confluiscono un vano secondario finestrato e due camere da letto; una

matrimoniale ad ovest ed una doppia ad est.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante e solai in latero-cemento.

Le rifiniture esterne sono in intonaco, a volte in distacco o mancante e tinta. Il tetto

è a falde in tegole con grondaie e pluviali in alluminio preverniciato. I bancali

delle finestre sono in marmo. I serramenti esterni presentano tapparelle in PVC.

L'unità è contornata, sui lati est e sud, da pavimentazione in ghiaia. L'immobile è

sprovvisto di cancello pedonale ed è presente una recinzione in rete metallica e

cancello in legno a delimitare lo scoperto di proprietà ad ovest.

Il vano scala interno presenta una pavimentazione in graniglia di marmo.

I serramenti esterni sono in legno Douglas senza vetrocamera ma con inferriate.

Sul fronte est, al primo piano, sono presenti doppie finestre.



Le porte interni sono anch'esse in legno, verniciato rosse o in mogano. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono ovunque in ceramica di vario tipo. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica in cucina, nel soggiorno e nel bagno. Quest'ultimo è così composto: lavandino, wc, bidè e doccia, oltre all'attacco della lavatrice. L'impianto elettrico non è a norma L46/90 ed è sprovvisto di citofono. L'impianto di riscaldamento risulta assente, Nel servizio igienico è presente uno scaldabagno elettrico. L'impianto idraulico appare funzionante.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA** (VEDASI ALLEGATO N. 6)

Relativamente a tale fabbricato è stata trovata presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Giustina in Colle ben poca documentazione.

E' possibile affermare che la prima edificazione è da farsi risalire ai primi decenni del secolo scorso e sicuramente prima del 1967.

Gli unici dati certi raccolti presso gli uffici comunali sono i seguenti:

- domanda di licenza edilizia n.307/71 a nome di [REDACTED] per sistemazione interna di casa di abitazione rilasciata in data 21.06.1971;
- autorizzazione di abitabilità a seguito di licenza edilizia n.307/71 rilasciata in data 09.11.0971.

#### **ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE**

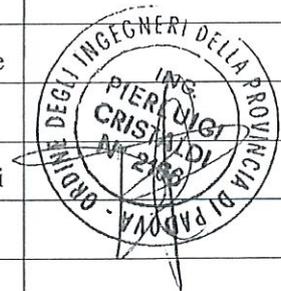
Sull'immobile non è stato rilevata alcuna difformità rispetto al progetto concessionato.

#### **POSSESSO DEI BENI**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

#### **OCCUPAZIONE DEI BENI**

I beni in oggetto sono attualmente occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.



**RAPPORTI DI LOCAZIONE**

Non sono in essere rapporti di locazione con nessun soggetto.

**SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Il CTU ha riscontrato la non presenza di un Condominio.

**FORMALITA' VINCOLI ED ONERI**

Non sono stati accertati formalità, vincoli od oneri.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità abitativa in esame non è fornita di APE.

**CRITERI DI STIMA**

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- lo stato di manutenzione;
- la mancanza di autorimessa;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

il valore di mercato  $V_m$ , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

**€/mq 700,00** per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad €595,00/mq.



Lo scoperto esclusivo ha valore commerciale pari ad 1/10 del valore su esposto o della relativa consistenza metrica.

**CONSISTENZE IMMOBILE** (VEDASI ALLEGATO N. 6)

**Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:**

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

Piano Terra	mq 58,36	mq 58,36
Piano Primo	mq 58,36	mq 58,36
Totale		mq 116,72
Cortile esclusivo Fg 18 mapp. 444	mq 230-58.36	mq 171,64

**LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI**

**Lotto Unico Comune di Santa Giustina in Colle**

N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 444 Piano T-1

N.C.T.: Fg 18 mapp. 444 E.U.

Piano Terra	mq 58,36x1	mq 58,36
Piano Primo	mq 58,36x1	mq 58,36
Cortile esclusivo Fg 18 mapp. 444	mq (230-58.36)x0.1	mq 17,16
<b>Totale lotto Unico</b>		mq 133,88
<b>Per arrotondamento</b>		mq 134,00

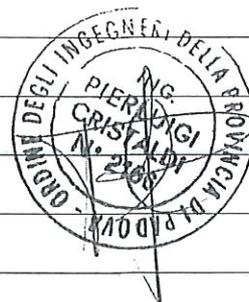
**STIMA**

**Lotto Unico Comune di Santa Giustina in Colle**

N.C.E.U.: fg. 18 mapp. 444 Piano T-1

N.C.T.: Fg 18 mapp. 444 E.U.

Mq 134,00 x 595,00 = € 79.730,00

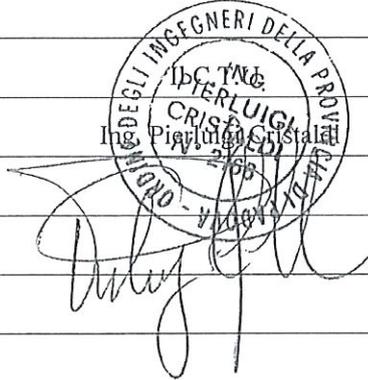


Valore arrotondato lotto 1 €. 80.000,00

Quota di possesso 1/2 ciascuno €. 40.000,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 05.07.2021



The image shows a circular professional stamp for Pierluigi Cristaldi, an engineer (INGEGNERI) in the Province of Padova. The stamp includes the text 'INGEGNERI DELLA PROV. DI PADOVA', 'P.C.T.M.C.', 'PIERLUIGI CRISTALDI', and 'ING. PIERLUIGI CRISTALDI'. A handwritten signature is written over the stamp.

**Allegati:**

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile [REDACTED]  
[REDACTED]
- 6 Copia della licenza edilizia 307/71 e conseguente agibilità;
- 7 Certificato di destinazione urbanistica con estratti del P.I. vigente del Comune di Santa Giustina in Colle e delle relative N. T. Operative;
- 8 Allegato fotografico (nr. 27 foto).



