

**E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente.
Il Consulente Tecnico**

TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 316/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa C. Zambotto



“RAPPORTO DI STIMA”

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi

LOTTO DI VENDITA
BENE IN SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD)
VIALE DELL'ARTIGIANATO n. 46/48

0. PREMESSA:

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Zambotto con provvedimento in data 23/02/2018, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 06/03/2018, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

1. *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;*
2. *provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;*
3. *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 catastali;*
 - 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, 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) 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, 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, indicante 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 dell'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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4. proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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; 5. 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.;

6. alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

(punto 1 del Quesito):

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione contenuta all'interno dei fascicoli depositati in Cancelleria E.I. e l'ha ritenuta **completa ed idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell'Atto di Provenienza, che si allega di seguito.

2. COMUNICAZIONI AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

(punto 2 del Quesito):

Tramite comunicazione del Custode Delegato Dott. Andrea Fontana la visita di sopralluogo è stata effettuata il giorno **20/03/2018** alle ore 09,30 alla presenza del _____ amministratore della _____, del dott. Francesco Savio, collega di Studio del custode dott. Fontana, e di un collega di Studio della sottoscritta.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI

(punti 3 - 3.a) - 3.b) del Quesito):

La procedura tratta la **piena proprietà per la quota di 1/1 (intero)** in
[redacted], con sede in [redacted], vic [redacted]

[redacted] 1, di un'unità **immobiliare ad uso artigianale**,
costituita da una porzione sud di un fabbricato artigianale, situato in
Comune di Santa Giustina in Colle (PD) in Viale dell'artigianato n. 46.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i
dati contenuti sia negli "Atti di Pignoramento" che nelle "Istanze di
Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso
dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 13/03/2018)
che risultano essere:

C.F.: Comune di Santa Giustina in Colle – Foglio 12:

- **part. 453 – sub. 7 – graffata con sub. 8 – Cat. D/7 – P. T-1 – Via Monte
Grappa n. 46 – R.C. € 5.794,65.**

Tale identificazione catastale deriva dalle seguenti variazioni:

- Variazione toponomastica del 18/07/2014 prot. n. PD0147059 in atti
dal 18/07/2014, variazione toponomastica derivante da
aggiornamento ANSC (n. 118981.1/2014);
- Variazione toponomastica del 14/03/2011 prot. n. PD0125771 in atti
dal 14/03/2011, variazione di toponomastica (n. 61377.1/2011);
- Variazione toponomastica del 14/02/2011 prot. n. PD0056023 in atti
dal 14/02/2011, variazione di toponomastica (n. 17638.1/2011);
- Variazione nel classamento del 24/06/2009 prot. n. PD0209731 in atti
dal 24/06/2009, variazione di classamento (n. 43336.1/2009);
- Variazione del 07/02/1997 in atti dal 07/02/1997, fusione (n.
10307.1/1997).

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare insiste sul terreno di cui
al:

C.T.: Comune di Santa Giustina in Colle – Foglio 12 - mappale 453 - Ente

Urbano - consistenza are 21.00.

Fa parte della proprietà l'area (cortile esclusivo) individuata con il sub 8.

In sede di sopralluogo effettuato in data 20/03/2018, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **sostanzialmente conforme** da un punto di vista **catastale** in riferimento alla denuncia presentata in data 07/02/1997, dal momento che sono state modificate solo alcune pareti divisorie interne, modifiche che non richiedono alcuna denuncia di variazione.

Le coerenze catastali sono così definibili:

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 7** prospetta ad ovest, a sud e ad est sul cortile esclusivo (sub. 8) e confina a nord con un'altra unità immobiliare ad uso artigianale (sub 1).

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 8 (cortile)** confina a nord con altra proprietà (sub. 2), a sud confina con il mappale 474 del C.T. e ad est il mappale 454 del C.T.; ad ovest prospetta su via Monte Grappa.

- **il mappale 453 del C.T.** confina a nord con il mappale 520, a est con il mappale 454, a sud con il mappale 474 e ad ovest con il mappale 107 (via Monte Grappa).

Il Lotto di Vendita consiste in un'unità ad uso artigianale sita al piano terra e primo, porzione sud di un fabbricato ad uso artigianale sito in Comune di Santa Giustina in Colle (PD), zona industriale - artigianale, in via Monte Grappa n. 46.

La Via Monte Grappa è una strada a traffico limitato, a doppio senso di marcia, con marciapiedi su ambo i lati e spazi pubblici a verde e parcheggio nelle vicinanze.

Tutti i servizi pubblici e privati (bar, ristoranti, banche, supermercati, farmacia ecc.) sono situati nel centro di Santa Giustina in Colle (PD) dista circa 2 km dal lotto di vendita.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è a pianta rettangolare, a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed è costituito complessivamente da n. 2 unità ad uso produttivo.

La struttura orizzontale e verticale del fabbricato è del tipo prefabbricata con tamponamento in pannelli anch'essi prefabbricati, in calcestruzzo armato e lastra isolante in polistirolo espanso, con spessore complessivo pari a cm. 25,00 circa, esternamente con finitura al quarzo del tipo "graffiato".

L'unità in oggetto è costituita essenzialmente al piano terra da un ingresso e una zona uffici, una zona servizi, una zona laboratorio ed una zona deposito con servizi; al piano primo è presente una zona magazzino adibita a sala mostra e una zona magazzino.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra				
Scarico merci (h 7,70 m)	22,00	1	Ovest	Sufficiente
Deposito pulizie	7,94	1	Ovest	"
Wc	1,54	1	Ovest	"
Servizi impiegati	5,90	1	-	"
Wc	1,56	1	Ovest	"
C.T.	0,78	1	-	"
Ufficio	17,48	1	Ovest	"
Deposito materie prime (h 7,70 m)	252,00	1	Est - Ovest	"
Disimpegno	46,81	1	-	"
Ufficio	13,45	1	Ovest	"
Loc. stampa etich.	7,90	1	-	"
Loc. macch. ascen.	3,92	1	-	"

Spogliatoio m.	10,70	1	Sud	Insufficiente
Spogliatoio f.	8,39	1	Sud	"
C.T.	7,59	1	Sud	Sufficiente
Laboratorio	97,57	1	Sud - Est	"
Laboratorio	113,23	1	Sud	"
Piano primo (h 3,50)			-	
Magazzino	22,40	1	Sud - Est	"
Deposito	16,15	1	Sud	"
Laboratorio	8,92	1	Sud	"
Magazzino	21,60	1	Ovest	"
Ufficio (h 2,70)	17,14	1	Ovest	"
Magazzino	253,39	1	Ovest	"
Totale complessivo	958,36			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali corrispondono a quelle riportate nelle tavole allegare alle pratiche edilizie autorizzate.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile: mq. 958,36**
- **Superficie Lorda Commerciale: circa mq. 1.051,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Scoperto: l'area cortilizia, tenuta a spazio manovra e parcheggio, è realizzata in calcestruzzo liscio.
- Recinzione e accessi: la recinzione è realizzata in ringhiera di acciaio verniciata colore verde su muretto in calcestruzzo lungo tutti i lati del lotto, mancano i tratti di recinzione di separazione del cortile dell'unità

confinante; il cancello carrabile è realizzato in ringhiera metallica ed è di tipo scorrevole ad apertura meccanizzata; l'accesso pedonale è in ringhiera metallica, come la recinzione.

- **Infissi Esterni:** i portoni d'ingresso al capannone sono in pvc con struttura in acciaio, con apertura a pacchetto e con presenza di uscite di sicurezza provviste di maniglioni antipanico; il portoncino d'ingresso alla zona uffici è in legno di colore rosso; tutte le finestre, degli uffici e del capannone, sono in alluminio elettro colorato di colore verde, con maniglie in pvc e con apertura manuale a battente e/o a vasistas; i vetri sono doppi.

- **Soglie:** sono in cls.

- **Infissi Interni:** le porte interne, nella zona uffici, sono alcune in alluminio elettrocolorato ed altre in legno (servizi) con apertura a battente; sono presenti anche porte REI 120 per la compartimentazione di alcune zone.

- **Pavimentazione Interna:** al piano terra i pavimenti della zona uffici e dei servizi sono in ceramica mentre il magazzino presenta un pavimento in cemento liscio al quarzo; al piano primo il pavimento della zona mostra è in resina mentre quello del magazzino è in linoleum; la scala interna in cls tra piano terra e piano primo è rivestita in ceramica; la scala di sicurezza esterna è in acciaio.

- **Rivestimenti:** tutte le pareti si presentano intonacate e tinteggiate con colore semi – lavabile ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rivestite in ceramica; i soffitti sono controsoffittati.

Impianti e caratteristiche energetiche

- **Impianto Elettrico:** impianto sottotraccia nei locali uffici, con placche in resina, mentre nei locali ad uso laboratorio l'impianto è realizzato a vista mediante cavidotti in pvc o in blindosbarra.

- **Impianto citofonico:** è presente, nell'ufficio al piano terra.

- **Luci d'emergenza:** sono presenti ma non funzionanti.

- **Impianto d'allarme:** è presente.

- **Impianto antincendio:** è presente un impianto esterno ad anello con

manichette UNI Ø 45 ed estintori portatili all'interno co revisione scaduta.

- **Impianto Termico:** il sistema di riscaldamento avviene con caldaia a gas di marca RIELLO, tipo 2RCT 10-2 KRTC, con potenza termica utile pari a Kw 79,1, ed è posta nel locale centrale termica al piano terra. Qui è presente anche un boiler per l'acqua calda sanitaria.

Non è stato reperito il Libretto della caldaia.

La distribuzione è costituita da un sistema di areazione tramite canalizzazioni poste a soffitto, mentre nei locali di servizio e mostra al piano primo sono presenti mobiletti Fancoil di marca Epivent.

- **Sistema di Regolazione:** sono presenti termostati ambientali.

Impianto di Condizionamento: è presente nella zona ingresso.

Complessivamente il fabbricato si presenta, in **stato manutentivo** sufficiente, con necessità di manutenzioni per quanto riguarda i servizi al piano terra, la controsoffittatura al piano primo e la sostituzione alcuni serramenti.

4. STATO DEL POSSESSO (punto 3.c) del Quesito):

Al momento del sopraluogo effettuato in data 20/03/2018 l'unità immobiliare si presentava **libera**.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto 3.d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, conferma che sul lotto in oggetto **non esistono formalità** che resteranno a carico dell'acquirente.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (punto 3.e) del Quesito):

Come risulta dalla "Certificazione Notarile" redatta dal Notaio ... in data 08/06/2017, contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e

trascritte le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Volontaria:

N. gen./part. del 18/02/2005, in forza di atto di mutuo fondiario in data 14/02/2005 rep. n. aio R a favore di
C.F.:

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Santa Giustina in Colle – Foglio 12:

- part. 453 sub 7 – graffata con sub 8 – Cat. D/7 – P. T-1 – Via Monte Grappa n. 46 – R.C. € 5.794,65.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. del 03/06/2016, in forza di ruolo esattoriale n. n data 31/05/2016, a favore i., con

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

C.F.: Comune di Santa Giustina in Colle – Foglio 12:

- part. 453 sub 7 – graffata con sub 8 – Cat. D/7 – P. T-1 – Via Monte Grappa n. 46 – R.C. € 5.794,65.

- Pignoramento:

N. gen./part. del 29/05/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, a favore di

seguito di pignoramento immobiliare in data 18/04/2017.

Il gravame colpisce i seguenti immobili:

C.F.: Comune di Santa Giustina in Colle – Foglio 12:

- part. 453 sub 7 – graffata con sub 8 – Cat. D/7 – P. T-1 – Via Monte Grappa n. 46 – R.C. € 5.794,65.

Come risulta dal medesimo Certificato Notarile, il bene risulta essere di

proprietà
V. ... per la quota di 1/1
(intero), in forza di "Atto di Compravendita" in data 14/02/2005 rep. n.
... Notaio ...), trascritto in data
... di nn. gen./part.:

Nel ventennio, il bene ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

-
1, a seguito di Atto di Compravendita in data
... trascritto a Padova il ... ai n.ri
... con tale atto la società acquistava il terreno su cui
avrebbe realizzato l'intero complesso edilizio; con Atto in data
... rep. n. ... Notaio ... la sede ...



7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (punto 3.f) del Quesito):

In sede di sopralluogo effettuato in data 20/03/2018, si è accertato che
lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **non
conforme** da un punto di vista **edilizio**. Il fabbricato su cui è ubicata
l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 136, n. ist. 89 - 167, prot. n. 5632, rilasciata il
23/02/1990 alla ... per "Nuova
Costruzione";
- Concessione Edilizia, n. ist. 90 - 108, prot. n. 3770, rilasciata il
28/09/1990 ... per "Variante
in corso d'opera.";
- Concessione Edilizia n. 21, prot. n. 93/4521, rilasciata il 21/02/1994 alla
... per "Ampliamento della
superficie interna di un fabbricato ad uso attività artigianale";
- Concessione Edilizia n. 112, prot. n. 94/8471, rilasciata il 21/08/1995 alla
... per "Ristrutturazione di un

- fabbricato ad uso artigianale con accorpamento di due unità";
- Concessione Edilizia n. 123, prot. n. 1995/9065, rilasciata il 24/07/1996 alla [redacted] per "Variante al progetto di cui alla C.E. n. 112/95 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso artigianale con accorpamento di due unità";
 - Permesso di Agibilità, n. 123/96, prot. n. 1995/9065, rilasciato in data 05/05/1997 alla [redacted];
 - D.I.A. in data 06/11/1997, prot. n. 9997 ter, presentata da [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted], per modeste modifiche interne;
 - D.I.A. in data 27/07/1998, prot. n. 6922 ter, presentata da [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted], per ricavo di un locale al piano primo.

La **non conformità** riguarda essenzialmente la modifica delle due pensiline d'ingresso, previste dal progetto autorizzato, con ricavo di un unico locale d'ingresso ed alcune modifiche interne.

Il ripristino dello stato autorizzato può quantificarsi forfettariamente in € **5.000,00**.

Secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (C.D.U.) emesso dal Comune di Santa Giustina in Colle (Pd) in data 03/05/2018, prot. n. 4619, che si allega alla presente perizia di stima, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto ricade secondo il Vigente P.I. (*Piano degli Interventi*) del Comune di Santa Giustina in Colle in Zona territoriale omogenea "D1 – Industriale Artigianale", normata dall'art. 10 delle N.T.A.

Secondo il P.I. (*Piano degli Interventi*) adottato l'area ricade in Zona territoriale omogenea "D – Zona Produttiva", normata dall'art. 34 delle N.T.A.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI (punto 3.g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che **non** esistono **diritti reali con terzi** sul lotto in

oggetto.

9. PRATICHE DI CONDONO (punto 3.h) del Quesito):

Non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (punto 3.i) del Quesito):

L'unità in oggetto **non fa parte di alcun condominio.**

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (punto 4 del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "*Metodo sintetico di stima*", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Santa Giustina in Colle (PD), zona industriale – artigianale, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina in Colle (PD);
- Studio Notarile;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedente mente svolti si è ottenuto:

- Superficie Commerciale Lorda: **mq. 1.051,00**

e tenuto conto che, per immobili analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche nel Comune di Santa Giustina in Colle (PD), zona industriale - artigianale, si assegna un:

- Valore unitario: **€/mq. 400,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene, comprensivo del terreno di pertinenza, pari a:

mq. 1.051,00 x €/mq 400,00 = **€ 420.400,00**

Dal valore di mercato va detratto il costo per l'abuso di cui al cap. 7, pari ad **€ 5.000,00**.

Pertanto il valore di vendita del lotto in oggetto risulta pari a:

€ 420.400,00 - € 5.000,00 = € 415.400,00 (quattrocento quindicimila quattrocento/00 euro).

12. TERRENI AGRICOLI (punto 5 del Quesito):

Il lotto in oggetto non comprende terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto 6 del Quesito):

A termine della presente Relazione sono allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 13/03/2018 ed il **CDU**, emesso dal Comune di Santa Giustina in Colle (PD) in data 03/05/2018.

Non viene allegato l'**APE**, in quanto non presente.

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione, che si compone di n. 17 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 22 giugno 2018

arch. Monica Franchi