



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA



REGISTRO GENERALE ESECUZIONI



R.G.E. 62/2020



Giudice Dott.ssa Micol Sabino
Custode giudiziario Notaio Francesca Vomiero



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776
C.F. BNNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280
con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23
telefono: 3477795478
email: annabonanno1978@gmail.com
email (pec): anna.bonanno2@ingpec.eu



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 19





ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 15/01/2022
2. Mappa catastale scala 1:2000
3. Tipo mappale scala 1:2000
4. Planimetria Foglio 2 particella 880 sub. 4 (unità commerciale- unità A)
5. Planimetria Foglio 2 particella 880 sub. 6 (appartamento – unità B)
6. Planimetria Foglio 2 particella 880 sub. 5 (appartamento -unità C)
7. Planimetria Foglio 2 particella 880 sub. 9 (laboratorio -unità D)
8. Visure catastali Foglio 2 particella 880 sub.4
9. Visure catastali Foglio 2 particella 880 sub.6
10. Visure catastali Foglio 2 particella 880 sub.5
11. Visure catastali Foglio 2 particella 880 sub.9
12. Documentazione fotografica
13. Concessione edilizia n. 273/59
14. Stralcio planimetria
15. Agibilità n.273/59
16. Concessione edilizia n.1357/70
17. - Stralcio planimetria
18. Agibilità n.1357/70
19. Concessione edilizia n.2166/84
20. Concessione edilizia n.2331/85
21. Concessione edilizia n.2166/90

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 2 di 19





22. Concessione edilizia n.2166/90

23. C.D.U.



PROCEDURA N. 62/2020

LOTTO 01

FABBRICATO PER USO COMMERCIALE E CIVILE SITO A NOVENTA PADOVANA

VIA VALMARANA N.20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 7/18 di _____ per la quota di 7/18 di _____
per la quota di 4/18 di _____ di un **fabbricato ad uso commerciale e ad uso civile, ed un laboratorio** siti nel Comune di Noventa Padovana (PD). Il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile da Via Valmarana n.20, una delle principali arterie del Comune di Noventa Padovana. Sul fronte strada si affaccia il fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra vi sono gli uffici e i laboratori di un'impresa funebre, al piano superiore vi sono due appartamenti e sul retro un capannone artigianale.

Per una migliore individuazione di quanto oggetto di stima, gli immobili vengono come di seguito contrassegnati:

Unità commerciale (**unità A**)

Unità residenziale (**unità B**)

Unità residenziale (**unità C**)

Laboratorio artigianale (**unità D**)



giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
Pagina 3 di 19





UNITA' A

L'unità A si trova al piano terra del fabbricato, in cui si svolge un'attività commerciale, e si estende su una superficie lorda di mq 283,14 e un magazzino al piano interrato di mq. 37,97.

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 880 sub. 4**, categoria C/3, classe 1 consistenza 305 mq, superficie catastale totale mq. 295,00, rendita €.551,32 via Valmarana, n.20, piano S1-T;

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

-
-
-

UNITA' B

L'unità B è un appartamento al piano superiore del fabbricato oggetto di stima, è costituita da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e si estende su una superficie lorda di mq. 172,22 escluso i poggioli.

- **Foglio2 particella 880 sub. 6**, categoria A/2, classe 2 consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 147,00, rendita €.813,42 via Valmarana, n.20, piano1;

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

-
-
-

UNITA' C

L'unità C è un appartamento, da una scala posta sul prospetto ad ovest del fabbricato.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e si estende su una superficie lorda di mq. 118,80 escluso i poggioli.



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 4 di 19





- **Foglio2 particella 880 sub. 5**, categoria A/2, classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq.128,00, rendita €.697,22 via Valmarana, n.20, piano1;
Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

-

-

-

Coerenze: Nel complesso confina a nord con part. 517e part.972,a est con part.518, ad ovest con le part.911, part.109, part. 418.

UNITA' D

L'unità D è un capannone artigianale posto sul retro del fabbricato principale, si estende su una superficie pari a mq. 253,00.

- **Foglio 2 particella 221 sub. 9**, categoria C/3, classe 1 consistenza 233 mq., rendita €.421,17 via Valmarana, n.20, piano T;
Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:

-

-

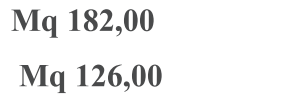
-

Coerenze: Nel complesso confina a nord con part. 517e part.972,a est con part.518, ad ovest con part. 911, part.109, part. 418.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità A:	Mq 305,00
- Consistenza commerciale complessiva unità B:	Mq 182,00
- Consistenza commerciale complessiva unità C:	Mq 126,00
- Consistenza commerciale complessiva unità D:	Mq 277,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 651.600,00

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 5 di 19





- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 553.900,00**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

UNITA' A

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/01/2022 è risultato che l'immobile è occupato da

In precedenza il Sig.re _____ in qualità di rappresentante pro tempore della società _____ aveva stipulato il contratto di locazione N.1283, con il Signore

Il canone di locazione che avevano stabilito era in annui Euro 1.200,00 da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 100,00.

UNITA' B

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/01/2022 è risultato che l'immobile è occupato da _____

In precedenza il Sig.re _____

aveva stipulato un contratto di locazione con la _____, ad oggi defunta. Il canone di locazione che avevano stabilito era in annui Euro 12.396,00, da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 1.033,00.

UNITA'

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/01/2022 è risultato che l'immobile è libero.

UNITA' D

Alla data del sopralluogo effettuato in data 15/01/2022 è risultato che l'immobile è occupato dall'esecutato. Ad oggi è utilizzato dall'impresa funebre come magazzino.

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 6 di 19





4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.2.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2.Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Si trascrivono le risultanze del certificato ipotecario in atti:

Trascrizione a favore di

Registro generale 3615 – Registro particolare 2361

Trascrizione a favore .

Registro generale 36930 – Registro particolare 24636

Trascrizione contro ,

Registro generale 17630 – Registro particolare 11425

L'espropriazione forzata dei beni suindicati è stata promossa per il soddisfacimento del credito vantato nei confronti del Sig. , risultante dall'atto di precetto notificato in data 10.12.2019 e pari a euro 415.658,02, oltre agli interessi successivi fino al saldo effettivo.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1.Attuale proprietario:

-
-
-

6.2.Precedenti proprietari:

Gli immobili oggetto della seguente relazione pervennero all'esecutato



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 7 di 19





n.75120 di rep. notaio L. Todeschini Premuda, registrato a Padova il 28/09/2018 al n.9495, della
 mamma Sig.ra _____, nata a _____ deceduta il _____
 Con ordinanza del 28.07.2021, la sig.ra _____ in seguito all'impugnazione della rinuncia
 del sig. _____ all'eredità della madre _____ è stata autorizzata dal
 Tribunale di Padova ad accettare l'eredità della sig.ra _____ in nome e in luogo del Sig.
 _____, al fine di poter soddisfare il proprio credito sui beni ereditari; che in data
 10.02.2020, a mezzo Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Padova,
 ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili, caduti in successione di _____
 limitatamente alla quota di 7/18 a favore del sig. _____.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune
 di Noventa Padovana e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

7.1. Pratiche edilizie:

UNITA' A - UNITA' B - UNITA' C

- 1) C.E. N.273 in data 25/11/1959;
- 2) Autorizzazione di Abitabilità n.273 in data 25/03/1960;
- 3) C.E. n.2166 in data 19/07/1984 per ampliamento di un edificio ad uso artigianale;
- 4) C.E. N.2331 in data 19/02/1985 per variante in corso d'opera alla Concessione N.2166;
- 5) Variante alla C.E. n.2166 del 23/08/1990 per ampliamento edificio artigianale;
- 6) Permesso di agibilità prot. n.4374 (limitatamente al primo piano ad uso deposito- magazzino)
 in data 30/09/1991;
- 7) C.E. n. 3351 del 20/12/1991 per ristrutturazione parziale con cambio di destinazione d'uso al
 piano primo del fabbricato esistente;

giudice: Dott.ssa M. Sabino
 tecnico incaricato : Ing. Anna Bonanno
 Pagina 8 di 19





- 8) Permesso di agibilità alla C. E. n.3351 prot. 4314/92 in data 18/06/1992 affinché il fabbricato fosse adibito ad uso residenziale;
- 9) Permesso di agibilità prot.2999 in data 26/07/1993 (limitatamente ai locali non ancora dichiarati agibili al piano terra);

UNITA' D

- 1) C.E. N.1357 in data 10/02/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino;
- 2) Permesso di agibilità per costruzione ad attività industriale o commerciale N.1357 in data 29/03/1971;

7.2.Situazione urbanistica:

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.1896/2017 gli immobili ricadono nella ZONA B.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

A seguito di istanza di accesso agli atti, la scrivente ha preso visione della documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Noventa Padovana.

UNITA'A - UNITA' B – UNITA' C

Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:

Su istanza della ditta il Comune di Noventa Padovana con atto N.273/59
in data 25/11/1959 concesse la costruzione di un nuovo fabbricato, per civile abitazione, in Via Valmarana n.20.

Successivamente, vista la domanda del Sig.re allo scopo di ottenere la
concessione di abitabilità per la casa di nuova costruzione, il Comune concesse l'Abitabilità in data 25/03/1960. Il primo progetto prevedeva un piano interrato, un piano terra costituito da due vani adibiti a magazzino, ed un vano a laboratorio, un ufficio, ed una rampa di scale per accedere al piano primo all'unità denominata B. L'unità B da progetto era destinato ad uso residenziale, ed era costituito da quattro camere da letto, un bagno, una cucina ed un soggiorno.



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 9 di 19





In data 19/07/1984 il Comune rilasciò la concessione N.2166, per l'ampliamento del fabbricato a destinazione artigianale al piano primo, e per una diversa distribuzione dell'unità denominata A al piano terra.

Il permesso C.E. n. 3351 del 20/12/1991, prevedeva il cambio di destinazione da magazzino ad appartamento residenziale, vennero infatti realizzate delle tramezze per la formazione di locali cucina, soggiorno, due bagni, due camere, un ripostiglio.

Si precisa che:

L'unità A destinata ad attività commerciale è allo stato di fatto conforme al progetto n.2331, presentato in Variante alla C.E. 2166 del 19/07/1984.

L'unità B dislocata al piano primo e con destinazione residenziale è conforme alla C.E. 273/59, fuorché una difformità riscontrata nella camera da letto la cui destinazione allo stato di fatto è un bagno ed un ripostiglio. Le accertate irregolarità possono essere regolarizzate con una D.I.A. Un'altra difformità si è riscontrata nella veranda, che è stata chiusa con una struttura in ferro e vetro. Questa difformità comporta un aumento di volume e una modifica del prospetto, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato.

L'unità C è conforme al progetto approvato con C.E. n. 3351.

Costi di regolarizzazione vengono presuntivamente valutati e così distinti :

- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione minima per modifiche);
- Oneri presuntivamente calcolati: 1.500,00 Euro (Smontaggio e rimozione struttura della veranda);
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 3.000,00 Euro (progetto, pratiche edilizie);



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 10 di 19





UNITA' D

La ditta . in data 10/02/1970 venne autorizzata con atto N.1357 dal Comune predetto per realizzare sul retro del fabbricato già esistente, un nuovo manufatto con destinazione di laboratorio.

Si rileva che allo stato di fatto il laboratorio è conforme urbanisticamente al progetto presentato con C.E. n.1357.

8.1 Conformità catastale:

UNITA'A- UNITA' B- UNITA' C

Il raffronto, fra la planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, consentono di affermare che sotto il profilo catastale gli immobili sono conformi.

UNITA' D

Il raffronto, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consente di affermare che sotto il profilo catastale l'immobile è conforme.

8.2 Corrispondenza dati catastali/atto:

UNITA' A

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 880 sub. 4**, categoria C/3, classe I consistenza 305 mq, superficie catastale totale mq. 295,00, rendita €.551,32 via Valmarana, n.20, piano S1-T;

- Dati derivanti da: Variazione del 18/10/2017 - protocollo n.pd0149101 in atti dal 18/10/2017 Aggiornamento Planimetrico (n.47233.1/2017)

- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

-Dati derivanti da: Classamento del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 Var. 1592.89 (n.50150.3/1999)

-Dati derivanti: Variazione del 15/02/1989 in atti dal 11/03/1992 Ampliamenti (n.1592.1/1989)

UNITA' B

Identificazione catastale:

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 11 di 19





- **Foglio2 particella 880 sub. 6**, categoria A/2, classe 2 consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 147,00, rendita €.813,42 via Valmarana, n.20, piano1;
- Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 17/08/2018 protocollo n.PD0135244 in atti dal 17/08/2018 Variazione Toponomastica d' ufficio (n.67964.1/2018);
- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati derivanti da: Classamento del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 Var. 1033.92; (n.50150.3/1999)
- Dati derivanti: Variazione del 25/02/1992 in atti dal 11/03/1992 . Variazione della destinazione, diversa distribuzione degli spazi interni (n.1033.1/1992)

UNITA' C

Identificazione catastale:

- Foglio2 particella 880 sub. 5**, categoria A/2, classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq.128,00, rendita €.697,22 via Valmarana, n.20, piano1;
- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dati derivanti da: Variazione del 08/08/2006 protocollo n.PD0169864 in atti dal 08/08/2006 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n.41792.3/2006);
- Dati derivanti da: Classamento del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 Var. 1033.92 (n.50150.2/1999);
- Dati derivanti da: Variazione del 25/02/1992 in atti dal 11/03/1992-Variazione della destinazione diversa distribuzione degli spazi interni (n.1033.1/1992);
- Dati derivanti da: Variazione del 25/02/1992 in atti dal 11/03/1992-Variazione della destinazione diversa distribuzione degli spazi interni (n.1033.1/1992);
- Dati derivanti da: Variazione del 15/02/1989 in atti dal 11/03/1992- Ampliamento (n.1592.1/1989);



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 12 di 19





UNITA' D

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 221 sub. 9**, categoria C/3, classe 1 consistenza 233 mq., rendita €. 421,17
via Valmarana, n.20, piano T;

- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie ;

- Dati derivanti da: Variazione del 08/08/2006 protocollo n.PD0169864 in atti dal 08/08/2006
Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n.41796.7/2006) ;

- Dati derivanti da: Classamento del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 Var. 1033.92 (n.50150.2
/1999) ;

- Dati derivanti da: Variazione del 25/02/1992 in atti dal 11/03/1992 Variazione della
destinazione, diversa distribuzione degli spazi interno (n. 1033.1/1992);

NOTA: Si rileva che da ispezione ipotecaria il pignoramento riguarda oltre gli immobili oggetto
della seguente relazione anche la seguente unità identificata al catasto:

Il comune di Vigonza certifica che l'area individuata al catasto Terreni al foglio 21, mappale
n.1121 risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

- mapp. 1121 (porzione): "Fascia di rispetto della viabilità principale", normata dall' art. 5.4.4
delle N.T. del P.A.T.

- mapp. 1121 (porzione): "Rete stradale esistente", normata dall' art. 5.5.7 delle N.T. del P.A.T.

Fabbricato ad uso civile e commerciale - Laboratorio

di cui al punto A

Fabbricato ad uso commerciale al piano terra e ad uso civile al piano primo, con annesso
manufatto sul retro adibito a laboratorio.



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 13 di 19





Sul prospetto principale prospiciente e precisamente sul fronte strada si trova la porta d'ingresso, agli uffici ed ai vani adibiti all'attività commerciale, denominata unità A e l'ingresso all'appartamento dislocato al piano primo denominato unità B.

Sul prospetto ad ovest da una scala esterna si accede autonomamente ad un altro appartamento denominato unità C. Sul retro del fabbricato e collegato a questo da una tettoia è stato realizzato negli anni 70 un manufatto adibito a laboratorio.

L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte in ghiaio.

9.Descrizione della zona:

Il bene è ubicato nel comune di Noventa Padovana.

Servizi della zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria.

Collegamenti: Autobus.

9. 1Descrizione dettagliata:

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, due piani fuori terra ed un piano interrato, solai in laterocemento, copertura a falde.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati.

UNITA' A

L'unità A dislocata al piano terra del fabbricato è comunicante dal vano scale all'appartamento del piano primo. Tale unità è costituita al piano terra da due uffici, locale caldaia, un bagno, un locale adibito a mostra, due laboratori, uno spogliatoio, un ricovero automezzi , al piano interrato un magazzino. Nel magazzino si sono riscontrate diffuse macchie di umidità sulle pareti. La superficie complessiva lorda al piano terra è mq.283,14 e altezza pari a 3,00 metri.

La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma.

La pavimentazione è in ceramica negli uffici, in gres nei laboratori e nell'autorimessa.

Le porte sono con struttura in legno tipo tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 14 di 19





La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma. In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

UNITA' B

L'unità B è accessibile dal piano terra del fabbricato principale tramite il vano scale. Trattasi di un appartamento costituito da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio per una superficie lorda pari a mq. 172,22 senza i poggioli.

La pavimentazione è in segato di marmo in tutta la casa, in parquet nelle camere da letto.

Le porte sono con struttura in legno tipo tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in materiale plastico.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma in comune con l'unità A. Il proprietario durante il sopralluogo riferiva che per il riscaldamento utilizza una stufa a pellet e che l'impianto di raffrescamento è ancora funzionante.

In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione, si sono rilevate nel vano scala ed in cucina macchie di umidità sul solaio e su alcune tramezze.

UNITA' C

L'unità C è accessibile da una scala posta sul prospetto ad ovest del fabbricato principale. Trattasi di un appartamento costituito da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio per una superficie lorda pari a mq. 118,80 senza i poggioli.

La pavimentazione è in ceramica, in parquet nelle camere da letto.

Le porte sono con struttura in legno tipo tamburato.



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 15 di 19





Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con tapparelle in materiale plastico. La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia autonoma, che riferiva il Sig.re non è più funzionante.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

UNITA' D

Trattasi di un laboratorio posto sul retro del fabbricato, con struttura e copertura in cemento, si estende su una superficie pari a mq. 253,00. La pavimentazione è di tipo industriale.

Tale unità è connessa al fabbricato con una tettoia realizzata con lastre in cemento armato precompresso (tipo predalle) avente una superficie di mq. 80,37, della quale si terrà conto nello sviluppo delle superfici. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Per il riscaldamento viene utilizzata una caldaia autonoma.

9.2 Classe Energetica:

Il Sig.re , in qualità di proprietario, riferiva alla sottoscritta durante il sopralluogo di possedere i libretti delle caldaie, ma non l' A.P.E. degli immobili.

L'unità A e l'unità B hanno in comune la caldaia a gas (Potenza nominale 33,00 Kw) Tipo Hercules Mini 27 , l'unità B ha una caldaia a gas (Potenza Nominale 28 Kw) Tipo Eolo Major 28 .

9.3 Consistenza:

Dagli sviluppi, la superficie totale lorda, approssimata per eccesso è così risultante:

Unità A

Locale commerciale:

Uffici + laboratorio+ Autorimessa (Piano Terra) =	mq. 283,14
Portico (Piano Terra) = 10,00 mq x 0,3 =	mq. 3,00

giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 16 di 19





Magazzino (Pino interrato) = $37,97 \times 0,5$
 Totale superficie Commerciale =
 Che si approssima per difetto a **mq. 305,00**

mq. 18,97
 mq. 305,11



Unità B

Appartamento:

Appartamento (Piano primo)=172,22 mq.
 Veranda (Piano primo) = $13,40 \text{ mq.} \times 0,3 = 4,02 \text{ mq}$
 Poggiolo (Piano primo) = $18,72 \text{ mq.} \times 0,3 = 5,62 \text{ mq}$
 Totale superficie Commerciale =
 Che si approssima per eccesso a **mq. 182,00**

mq. 172,22
 mq. 4,02
 mq. 5,62
mq. 181,86

Unità C

Appartamento (Piano primo) = mq. 118,80
 Poggioli= mq. $23,49 \times 0,3 = 7,05$
 Totale superficie Commerciale = mq.125,85
 Che si approssima per eccesso a **mq. 126,00**

mq. 118,80
 mq. 7,05
mq. 125,85

Unità D

Laboratorio (Piano terra) = mq. 253,00
 Tettoia= mq. $80,37 \times 0,3 = 24,11$
 Totale superficie Commerciale = mq.277,11
 Che si approssima per difetto a **mq. 277,00**

mq. 253,00
 mq. 24,11
mq. 277,11

10. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto " sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori

giudice:Dott.ssa M.Sabino
 tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
 Pagina 17 di 19





di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Noventa Padovana, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Noventa Padovana, ufficio tecnico di Noventa Padovana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate ed, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

10.1 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	Commerciale	305,00	€. 600,00	€. 183.000,00
B	Appartamento	182,00	€. 900,00	€. 163.800,00
C	Appartamento	126,00	€. 1.100,00	€. 138.600,00
D	Magazzino	277,00	€. 600,00	€. 166.200,00
Totale				€. 651.600, 00

Valore totale di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 651.600,00

Valore totale di mercato: €. 651.600,00

(seicentocinquantunomilaseicento /00 euro)



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing. Anna Bonanno
Pagina 18 di 19





proprietà 7/18	proprietà 7/18	proprietà 4/18
€. 253.400,00	€. 253.400,00	€. 144.800,00



11. RIEPILOGO VALUTAZIONE CORPO

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 651.600,00**

12. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 97.740,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 553.860,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 40,00

Valore totale di vendita giudiziaria che si arrotonda per eccesso ad **€. 553.900,00**

(Cinquecentocinquantatremilanovecento/00 euro)

Valore di vendita frazionato:

proprietà 7/18	proprietà 7/18	proprietà 4/18
€. 215.405,00	€. 215.405,00	€. 123.088,00



Padova, lì 8 Aprile



giudice:Dott.ssa M.Sabino
tecnico incaricato :Ing.Anna Bonanno
Pagina 19 di 19

