Andrea Giuliani
Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

La presente sostituisce la precedente integrazione del 04/03/2025 in esatta ottemperanza alle richieste del quesito del G.E. in data 17/12/2024

TRIBUNALE di PADOVA

N. 124/2024 R. Es. G.E. dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

[redacted]

avv. [redacted]

contro

[redacted]

INTEGRAZIONE (richiesto dal G.E. in data 17/12/2024)

ALLA RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI COMMERCIALI

siti a

RUBANO (PD) VIA A. DE GASPERI n. 10-12-16-18-21

PREMESSE

Il **G.E. dott.ssa Paola Rossi,** invita l'esperto estimatore, in data 17/12/2024, a predisporre una integrazione di perizia che dia conto di altre due ipotesi di vendita del compendio pignorato, rispettivamente in due lotti (Lotto 1 immobili civico 10,12,16,18 e lotto 2 civico 21) e in 5 lotti, uno per ciascun negozio. Per valutare la fattibilità di tale ipotesi, il G.E. chiede che l'esperto indichi anche l'ammontare delle spese necessarie per ripristinare, ante vendita, le pareti divisorie tra i negozi.

Fissa per esame dell'elaborato l'udienza del 08/04/2025 ore 10.45.

***

Ipotesi di vendita A – LOTTO "1"

Quattro (4) negozi al piano terra, collegati in unica unità immobiliare, in condominio sito in **RUBANO (PD) VIA A. DE GASPERI n. 10 – 12 – 16 – 18:**

Immobili:

Negozio civico 10 p. terra (SUB. 54) = mq 79,00

Negozio civico 12 p. terra (SUB. 53) = mq 151,00

Negozio civico 16 p. terra (SUB. 52) = mq 100,00

Negozio civico 18 p. terra (SUB. 51) = mq 86,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 416,00

Tenuto conto delle valutazioni espresse in perizia del 04/11/2024 e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dei 4 negozi è pari a € 560.000,00.

Da tale valore vanno detratti:

- ***- 15%*** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti dacchè risulta: € 560.000,00 – **15%** = € 475.000,00 *arr.*
- ***- € 5.000*** per pratica edilizia di sanatoria

***

Valore finale arrotondato degli immobili: € 470.000,00

***

Ipotesi di vendita A – LOTTO "2"

Un (1) negozio al piano terra in condominio sito in **RUBANO (PD) VIA A. DE GASPERI n. 21:**

Immobili:

Negozio civico 21 p. terra (SUB. 80) = mq 102,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 102,00

Tenuto conto delle valutazioni espresse in perizia del 04/11/2024 e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato del negozio è pari a € 135.000,00.

Da tale valore vanno detratti:

- ***- 15%*** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti dacchè risulta: € 135.000,00 – **15%** = € 115.000,00 *arr.*
- ***- € 5.000*** per pratica edilizia di sanatoria

***

Valore finale arrotondato degli immobili: € 110.000,00

***

– OMISSIS –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In fede

Padova, 14 Marzo 2025

Geom. Andrea Giuliani

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PADOVA
MONTEGROTTO TERME
Geom.
ANDREA
GIULIANI
n. 4439

PADOVA – via [redacted] – Tel. [redacted] cell. [redacted]
c.f. [redacted] – P. Iva [redacted] - [redacted]
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e[redacted]
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009