

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 135 / 2023

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 14/04/2023 rep. 2219, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 09/05/2023 ai nn. 16465 R.G. e 11736 R.P.

UDIENZA: 18/03/2025

**** * * *

	pag.	sommario
1	ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
2	INCARICO – GIURAMENTO	2
3	SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE	3
4	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA	3
5	INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE	4
6	IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
7	CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI	5
8	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	5
9	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI	5
10	QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA	7
11	COMPOSIZIONE	7
12	DESCRIZIONE CATASTALE	7
13	CONFINI	8
14	PROVENIENZA	8
15	REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI	9

16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
17	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	11
18	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	12
19	CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	12
20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE.....	12
21	CRITERI DI STIMA.....	12
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
22.1	Stato di possesso	13
22.2	Regolarizzazione urbanistica	13
22.3	Adempimenti catastali	14
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	14
22.5	Spese condominiali.....	14
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	14
22.7	Censo, livello e uso civico	15
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	15
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO	15
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI	17

**** * * *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegati nn. 2-3	Visure Catasto Fabbricati.
Allegati nn. 4-5	Planimetrie catastali.
Allegato n. 6	Elaborato planimetrico.
Allegato n. 7	Estratto di mappa.
Allegato n. 8	Atto di provenienza.
Allegato n. 9	Regime patrimoniale.
Allegato n. 10	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 11	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegati nn 12-17	Conformità edilizia.
Allegato n. IP1	Invio perizia.

2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con

provvedimento del 28/05/2023 e successivo conferimento d'incarico del 08/06/2023.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Cadoneghe (PD) Strada Statale del Santo;
- trattasi della piena proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale (ristorazione) con garage a piano interrato.
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali;
- I beni sono attualmente occupati e utilizzati dall'esecutato;
- sono previsti adempimenti urbanistici;
- sono previsti adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo fu concordata con il Custode Giudiziario e regolarmente eseguita il 26/06/2023.

In data 19/09/2023 venne emesso provvedimento di sospensione della procedura esecutiva fino al 18/09/2024.

In data 04/04/2023 venne depositata istanza di riassunzione dal creditore procedente, con fissazione di udienza al 10/09/2024.

In data 10/09/2024 venne comunicato al sottoscritto di procedere con la predisposizione dell'elaborato peritale.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata ai procuratori del creditore procedente e intervenuto.

Al debitore viene inviata copia della relazione con allegati in formato digitale all'indirizzo [REDACTED] e copia cartacea presso l'indirizzo della

sede legale mediante raccomandate con ricevuta di ritorno, per il cui avviso di ricevimento si provvederà ad un deposito integrativo nel fascicolo telematico.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, con acquisizione della mappa d'impianto;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cadoneghe (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di provenienza del [REDACTED];
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti “..omissis..”

l'intero diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Comune di Cadoneghe

Catasto fabbricati:

- Foglio 4, Particella 1962, sub. 8 – Cat. C/6 – cl. 2 – consistenza 144 mq – piano S1 (il garage);
- Foglio 4, Particella 1962, sub. 9 – Cat. C/1 – cl. 4 – consistenza 303 mq – piano: S1-T (il locale ad uso commerciale con annessi accessori di servizio ristorante)

Il presente pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

..omissis..”

7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono situati in comune di Cadoneghe (PD), Strada Statale del Santo n. 64.

Oggetto di stima è la piena proprietà di una unità immobiliare a piano terra e interrato ad uso commerciale, con annessi accessori di servizio ad attività di ristorazione e di una unità immobiliare ad uso garage a piano interrato, facenti parte di un edificio isolato di due piani fuori terra e uno interrato, con una residenza al primo piano non oggetto della procedura esecutiva.

I beni sono attualmente occupati e utilizzati dall'esecutato.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 26.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. **All. n. 1**

9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

STRUTTURA

Costruita con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia, di recente ristrutturazione, con struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio.

Copertura a padiglione con cornici a sbalzo in c.a. e manto in coppi. Superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni in cromia grigio chiara.



Parapetti dei poggioli esterni in muratura con sovrastante rialzo in ringhiera metallica, lattonerie in lamiera preverniciata, pluviali in acciaio.

FINITURE

Pavimenti:

piastrelle in graniglia di marmo nella sala ristorante, disimpegni e ingresso; ceramica di varia dimensione e tipologia in cucina, dispensa, bagni e garage; marmo nelle scale.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti dei bagni e cucina con ceramica di varie tipologie e dimensioni.

Serramenti interni: porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna, porta tagliafuoco tra garage e magazzino.

Serramenti esterni: finestre, portefinestre e vetrine in legno verniciato con vetro camera, alcuni serramenti nel locale cucina e bagni in alluminio. Portone sezionale in garage.

IMPIANTI

Impianto elettrico: eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, discreta componentistica risalente alla ristrutturazione anni 2000, impianto adeguato alla normativa L. 46/90.

Impianto di riscaldamento e clima: impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di trattamento aria per climatizzazione con unità esterne. Garage non riscaldato.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato, due locali doccia al piano interrato. Nel suo complesso l'immobile si trova in buono stato conservativo a parte alcune superfici di parete ammalorata dall'umidità al piano interrato. Necessita di normali interventi di manutenzione.

10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di una unità immobiliare ubicata al piano terra e interrato ad uso commerciale, con annessi accessori di servizio ad attività di ristorazione, oltre alla piena proprietà di una unità immobiliare ad uso garage al piano interrato.

Il tutto facente parte di un edificio isolato di due piani fuori terra e uno interrato, con una residenza al primo piano non oggetto della procedura esecutiva; compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art.

1117 C.C..

Ubicato in Comune di Cadoneghe (PD), Strada Statale del Santo n. 64, costituito da ingresso, due sale ristorante, disimpegno, cucina, servizi, lavaggio e dispensa al piano terra; magazzino, spogliatoi, servizi, ripostiglio e garage al piano interrato.

Superfici:

Attività commerciale: 399,12 m² sup. lorda - 346,96 m² sup. commerciale.

Terrazza: 59,80 m² sup. lorda - 11,96 m² sup. commerciale.

Garage: 140,48 m² sup. lorda - 56,19 m² sup. commerciale.

11 COMPOSIZIONE

Esterni e parti comuni: (foto da n. 1 a n. 4).

Commerciale sub. 9 - Piano terra: (foto da n. 5 a n. 18).

Commerciale sub. 9 - Piano interrato: (foto da n. 19 a n. 24).

Autorimessa sub. 8 - Piano interrato: (foto da n. 25 a n. 26).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE CADONEGHE (PD) – STRADA STATALE DEL SANTO N. 64								
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT. tot.
1	Fabbricati	4	1962	8	C/6	2	m ² 144	m ² 144
2	Fabbricati	4	1962	9	C/1	2	m ² 303	m ² 319

E per la corrispondente quota di comproprietà:

COMUNE CADONEGHE (PD) – STRADA STATALE DEL SANTO N. 64								
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT. tot.
1	Fabbricati	4	1962	4	Bene comune			
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.
3	Terreni	4	1962		Ente Urbano		are 14.00	



- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati All.ti nn. 2-3
- planimetrie catastali All.ti nn. 4-5
- elaborato planimetrico All. n. 6
- estratto di mappa All. n. 7



13 CONFINI



Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 4

- Del mappale 19 62: mappali 682, 2020, 667, 2469, Strada Statale del Santo.

Catasto Fabbricati - foglio 4

- Del mappale 1962 sub 9, piano terra, da nord: sub 4, mappale 2020, sub 4; sub. 5, sub. 4.
- Del mappale 1962 sub 9, piano interrato, da nord: parete perimetrale interrata, sub 5, sub 8.
- Del mappale 1962 sub 8, piano interrato, da nord: sub. 4, sub. 9, parete perimetrale interrata.



14 PROVENIENZA



- La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mediante atto di compravendita del 02/07/2012 Rep.
18.556 [REDACTED] trascritto a
Padova il 04/07/2012 ai n.ri 22734/16145, proveniente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
All. n. 8



- Alla [REDACTED] sopra descritta
i beni sono pervenuti per [REDACTED] 22/03/2010



Rep. 15.290 [REDACTED], trascritto
a Padova il 02/04/2010 ai n.ri 12677/7511, provenienti dalla [REDACTED]

[REDACTED], i beni censiti nel Comune di Cadoneghe al
Foglio 4, particella 1962, subb. 1,2 e 6 e comproprietà sulle parti comuni, erano
pervenuti per [REDACTED] 25/03/2008 Rep. 12.655 [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Padova il
28/03/2008 ai n.ri 12782/6918, provenienti [REDACTED]

[REDACTED] avevano acquistato la piena proprietà del terreno censito
nel Comune di Cadoneghe al Foglio 4, particella 112 di are 09.65, particella 396 di
are 03.55, particella 659 di are 00.80, con [REDACTED] 06/12/1975

Rep. 4.414 [REDACTED] trascritto a Padova il
17/12/1975 ai n.ri 15103/11965, provenienti [REDACTED]

15 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

[REDACTED]
[REDACTED] separazione consensuale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

All. n. 9

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 16465 R.G. e 11736 R.P. del 09/05/2023

titolo: pignoramento immobiliare del 14/04/2023 rep. 2219;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 30665 R.G. e 7067 R.P. del 11/07/2008

titolo: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 13.072

[REDACTED]

somma iscritta: complessivamente € 1.600.000,00;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] (piena proprietà sui beni censiti nel Comune di Cadoneghe al Foglio 4, particella 1962, subb. 1,2 e 6 e comproprietà sulle parti comuni).

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

• nn. 42144 R.G. e 7411 R.P. del 04/10/2021

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 12/12/2020 rep. 7236;

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie avente come ultima formalità l'atto di pignoramento. All. n. 10

17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo la vigente prima variante al P.I. del Comune di Cadoneghe (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico è destinata a:

Zona P.I. Vigente: Foglio n. 4, particella 1962

ZONIZZAZIONE: in quota parte "C1.4 – residenziale estensiva" – art. 27.4.

VINCOLI PAESAGGISTICI: "Corsi d'acqua tutelati" - art. 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; in quota parte "Filare di platani i fregio alla S.R. 307 del Santo" - art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Agro-centuriato e strade romane" - artt. 6, 9, 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

MOBILITÀ ED INFRASTRUTTURE: in quota parte "Viabilità esistente" - art. 54 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: "Area idonea a condizione – FR fascia di rispetto" – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

All. n. 11

18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

- Licenza Edilizia n. 77/1975 del 30 giugno 1975;
- Autorizzazione Edilizia n. 17/1976 del 25 febbraio 1976;
- Permesso di Costruire n. 24 del 13 marzo 2006;
- D.I.A. Prot. n. 13760 pratica 390 del 33 maggio 2008;
- Permesso di Costruire n. 52 del 08 settembre 2009;
- Certificato di Agibilità per Silenzio Assenso n. 589/09 del 14 settembre 2009

All.ti nn. 12 - 17

19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne e forometriche rispetto agli atti autorizzativi citati e rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali.

Descrizione, oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

La stima viene fatta per comparazione e il valore unitario, espresso in €/m², considerato per la superficie commerciale è di 1.400,00 €/m² e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni, beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune, zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi, intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Cadoneghe (PD).

22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

22.1 Stato di possesso

I beni sono attualmente occupati dall'esecutato.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

22.2 Regolarizzazione urbanistica

Sono presenti alcune difformità interne e forometriche rispetto al titolo autorizzativo.

Per la precisione trattasi, in garage al piano interrato, della realizzazione di una ulteriore parete divisoria che dovrà essere rimossa in quanto delimita un'area di manovra e posti auto che sono destinati all'attività commerciale e assenza di una finestra al posto della quale è inserito un canale di aerazione. Al piano terra la realizzazione di una porta di uscita dal locale lavaggio in posizione diversa rispetto al progetto, invertita con una finestra, e alcune lievi difformità nelle pareti divisorie e aperture porte.

Sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria delle difformità riscontrate e i cui costi, comprensivi di spese tecniche e sanzione, possono essere approssimativamente quantificati in € 5.000,00 ed eseguire opere di rimessa in pristino delle superfici di progetto dell'area manovra e posti auto interni, i cui costi possono essere approssimativamente quantificati in € 10.000,00.

22.3 Adempimenti catastali

Nel caso le opere di rimessa in pristino non prevedessero il ripristino della posizione della porta esterna zona lavaggio e la finestra del garage, sarà necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, i cui costi comprensivi di spese tecniche e diritti catastali possono essere approssimativamente quantificati in € 600,00.

22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 10% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, interventi di riparazione localizzati, manutenzione impiantistica, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

22.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

CADONEGHE - STRADA DEL SANTO n.64							
	L1(m)	L2(m)	S(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
PIANO TERRA	21,20	8,10	171,72	1,00	171,72		
	20,00	3,50	70,00	1,00	70,00		
	15,50	2,00	31,00	1,00	31,00		
a dedurre	-2,00	2,00	-4,00	1,00	-4,00		
PIANO INTERRATO	9,60	14,00	134,40	0,60	80,64		
a dedurre	-2,00	2,00	-4,00	0,60	-2,40		
tot. Parziale			399,12		346,96		
terrazza	11,50	5,20	59,80	0,20	11,96		
tot. Parziale			59,80		11,96		
GARAGE	11,20	14,00	156,80	0,40	62,72		
a dedurre	-3,40	4,80	-16,32	0,40	-6,53		
tot. Parziale			140,48		56,19		
tot. Complessivo			599,40		415,11	1 400,00	€ 581 156,80
a dedurre per oneri di urbanistici							-€ 5 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							-€ 600,00
a dedurre oneri per rimessa in pristino							-€ 10 000,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (10%)							-€ 58 115,68
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre oneri per spese condominiali insolute							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 87 173,52
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 420 267,60
ARROTONDATO A							€ 420 000,00

S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, affaccio, accessibilità, scoperto comune.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità commerciale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio. Il valore è comprensivo dello scoperto comune alle altre unità.
V(€)	Valore di stima



Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

L'uso attuale dell'immobile, commerciale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Cadoneghe non sono stati riscontrati valori utili da poter essere comparabili.

Pertanto, in base ai parametri descritti, ad oggi il più probabile valore della piena proprietà del bene risulta di **€ 420.000,00**.



Padova, lì 12/02/2025



(arch. Mirco Carlin)





24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

