

**Arch. Roberto Pasqui**

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335  
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it  
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

  
**e-valuation**  
ISTITUTO DI ESTIME E VALUTAZIONI  
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

  
**IMQ**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

# Tribunale di Padova

## Esecuzione Imm. n.146/2024

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**Dott.ssa Paola Rossi**

CUSTODE:

**Dott.ssa Valentina Chiapparino**

ESPERTO ESTIMATORE:

**Arch. Roberto Pasqui**



**Lotto 1 – Immobile**

Via Roma n.234 - Galliera Veneta (PD)

**PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Roma n.234, Galliera Veneta (PD)**

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	Immobile P.t.-1°.	
<b>DATI CATASTALI</b>	N.C.E.U. Comune di Galliera Veneta, Via Roma, n.234 Sez. - fg.9, part.330, cat. A/3, cl.2, cons. 7,5 vani, P.t.- 1°.	
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno.	
<b>STATO DI POSSESSO</b>	L'unità risulta occupata dal Sig.	(locatario).
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.	
<b>PROVENIENZE NEL VENTENNIO</b>	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: Atto di compravendita del <b>24.07.2006</b> rep.17393 Notaio Paolo Carraretto; Atto per causa di morte, denuncia di successione Ufficio del registro di Cittadella del <b>27.05.2003</b> , rep.158/193, presso Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa; Atto di compravendita del <b>19.07.1974</b> rep.36234 Notaio Braccio.	
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	Nessuno.	
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b>	<b>01.08.2006</b> ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto Notaio Paolo Carraretto, rep.17394/4142, a favore di " ", a carico di " "; <b>15.03.2024</b> atto di pignoramento n.2927, Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova, trascritto il <b>26.04.2024</b> , a favore di " ", ed a carico di " ".	
<b>SPESE MEDIE ANNUE</b>	Nessuna.	
<b>Valore stimato</b>		€ 86.163,77
<b>Spese di regolarizzazione</b>		€ ,00
<b>Totale arrotond. detratte spese</b>		<b>€ 79.000,00</b>
<b>Valore di Vendita Giudiziaria – FJV</b>		<b>€ 67.000,00</b>

**INDICE**

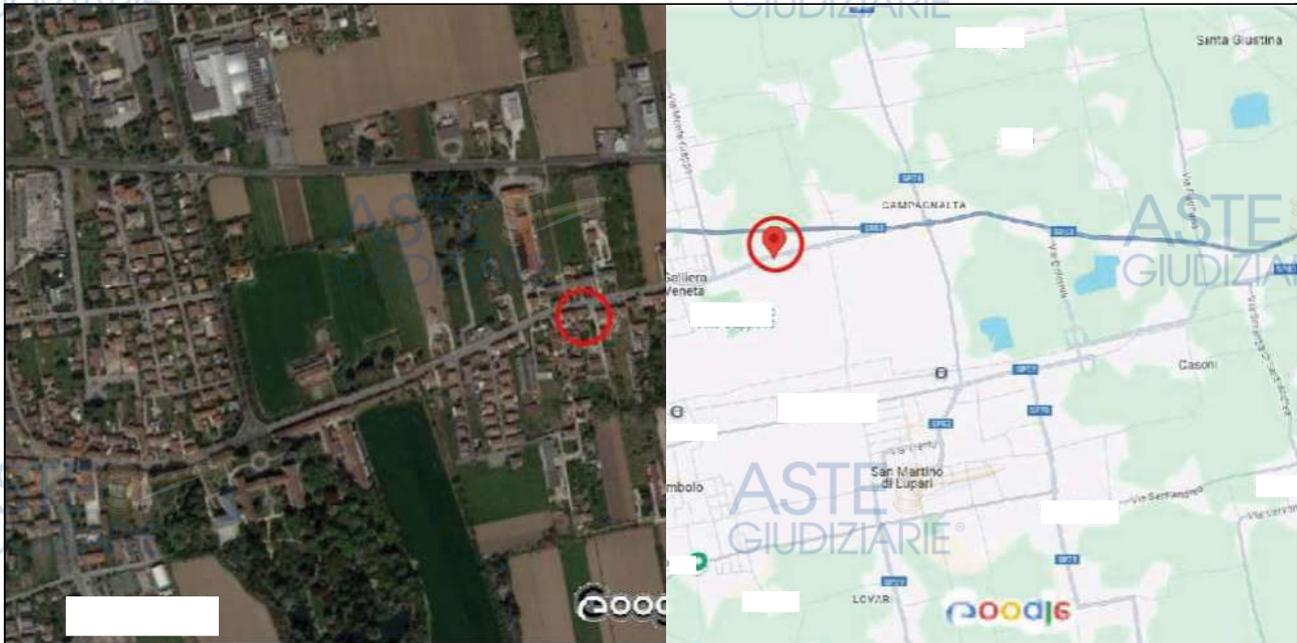
<b>1</b>	Descrizione della zona	Pag. 3
<b>1.1</b>	Descrizione generale degli immobili	Pag. 3
<b>1.2</b>	Descrizione Immobili	Pag. 4
<b>2</b>	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag. 6
<b>2.1</b>	Conformità Catastale	Pag. 9
<b>2.2</b>	Conformità Urbanistica	Pag. 11
<b>3</b>	Stato di possesso dei beni	Pag. 12
<b>3.1</b>	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag. 12
<b>3.2</b>	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag. 12
<b>3.3</b>	Provenienze nel ventennio	Pag. 12
<b>4</b>	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag. 13
<b>4.1</b>	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag. 13
<b>4.2</b>	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag. 13
<b>5</b>	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag. 13
<b>6</b>	Visure catastali	Pag. 14
<b>7</b>	Comunicazioni	Pag. 14
<b>8</b>	Calcolo del Valore di Mercato	Pag. 15
<b>8.1</b>	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag. 17
<b>8.2</b>	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag. 18
	Elenco Allegati	Pag. 18

## **LOTTO 1 – Immobile**

**Via Roma n.234 – Galliera Veneta (PD)**

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** L'immobile in oggetto, si trova in una zona periferica, che dista meno di 1 Km dal centro di Galliera Veneta, località posta a ovest di Castelfranco.

Si tratta di una zona a connotazione agricola, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, oltre a servizi e attività commerciali. Per un'offerta commerciale più ampia è possibile fare riferimento al vicino centro di Castelfranco. I collegamenti sono garantiti dalla presenza della S.P.28 e della S.R.53 che, che permette un facile accesso verso Castelfranco; inoltre, lungo la S.P.28, sono presenti fermate del servizio di trasporto pubblico.



**1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI** Trattasi di un edificio residenziale unifamiliare disposto su due livelli fuori terra, posto in aderenza, verso ovest, ad un altro edificio. L'ingresso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla S.P.28 Via Roma; il fabbricato prospetta verso sud su un cortile condiviso con una proprietà adiacente. Lungo il lato est dell'edificio è presente una recinzione in cemento posta ad una distanza di m.4,25 dalla facciata con ingresso, mentre sul lato sud la recinzione si trova a m.1,65 dal prospetto meridionale.

Si tratta di un fabbricato è stato edificato anteriormente al '67 e ristrutturato negli anni '70; l'edificio, di tipo economico, presenta uno stile architettonico semplice e caratteristico dell'epoca, realizzato con tecniche costruttive di tipo tradizionale: muratura perimetrale in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a "padiglione", pareti intonacate e tinteggiate.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, esternamente si presenta in discreto stato conservativo.



**1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (part.330):** l'immobile oggetto di stima, a destinazione residenziale, si articola su due piani, con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.160,5**, che comprende:

- **al piano terra:** un ingresso di distribuzione, una cucina, un soggiorno, un bagno-c.t., una camera con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.80**; è stato ricavato un piccolo ripostiglio sottoscala; i locali del piano terra hanno un'altezza interna di ml. 2.40; dal piano terra mediante scala si accede al piano superiore;
- **al piano primo:** un corridoio di distribuzione, due camere matrimoniali, una camera singola, un bagno con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.75** ed un poggiolo con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.5.50**; i locali del piano primo hanno un'altezza interna di ml. 2.50.

Completano l'unità un cortile comune all'unità adiacente.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima si presentano in discreto stato di conservazione.



 <p>45,66487, 11,83875, 97,2m 25 Lug 2024 10:33:04</p>	 <p>45,66483, 11,83871, 97,3m 25 Lug 2024 10:35:14</p>
<b>Soggiorno</b>	<b>Bagno-C.T.</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	
 <p>45,66489, 11,83872, 102,2m 25 Lug 2024 10:36:23</p>	 <p>45,66489, 11,83871, 102,0m 25 Lug 2024 10:36:45</p>
<b>Vano scala</b>	<b>Disimpegno di distribuzione</b>
 <p>45,66488, 11,83874, 102,5m 26 Lug 2024 10:37:07</p>	 <p>45,66491, 11,83873, 106,0m 25 Lug 2024 10:40:28</p>
<b>Bagno</b>	<b>Camera</b>
 <p>45,66491, 11,83875, 102,3m 25 Lug 2024 10:40:51</p>	 <p>45,66487, 11,83877, 104,0m 25 Lug 2024 10:37:37</p>
<b>Camera</b>	<b>Camera</b>





**Serramenti** - La porta d'ingresso in pvc vetrata a due ante asimmetriche, non è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, davanzali in marmo bianco tipo botticino, il sistema di oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno con maniglie in ottone.

**Pavimenti** - I pavimenti interni del piano terra sono realizzati completamente in piastrelle di ceramica; i pavimenti del piano primo sono in legno nelle camere, in lastre di marmo bianco nel corridoio di distribuzione, mentre il pavimento e le pareti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica; la scala interna è rivestita in lastre di marmo bianco.

**Finiture interne ed esterne** - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

**Impianti elettrico** - Di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti; placche elettriche per prese e interruttori risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio; non è presente il citofono.

**Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione** - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo tradizionale con caldaia, installata nel bagno del piano terra, e rete di distribuzione di tubazioni collegate ai radiatori in alluminio. Non è presente l'impianto di climatizzazione.

## Giudizi di conformità

### 2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

**= BASSA CRITICITÀ =**

A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Galliera Veneta, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **Autorizzazione Edilizia del 02.12.1974**, prot.ed.n.1222, restauro fabbricato di abitazione con n.1 garage staccato e sovrastante soffitta praticabile;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.801 del 03.07.2006** (presentata ai sensi della Legge n.47/85 e s.m.i. il 30.09.1986, prot.4426) per aumento delle altezze dei piani di calpestio e relativa volumetria, alla Sig.ra ;
- **Voltura C.E. in sanatoria n.801** alla Ditta del 27.06.2006;
- per l'immobile non è stata trovata l'Agibilità.

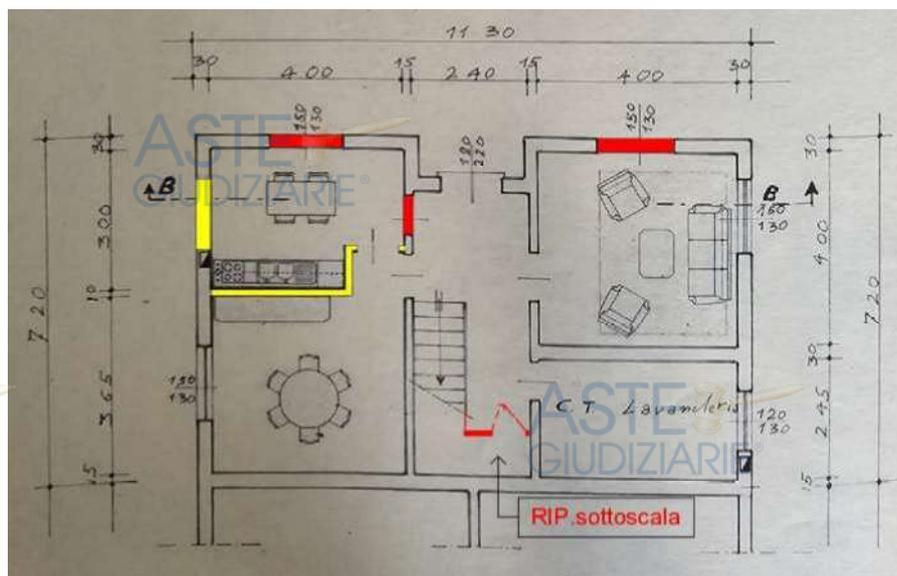
E' stato rilasciato un Certificato di idoneità dell'alloggio, in data 23.08.2011, da parte del responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Galliera Veneta.

In fase di sopralluogo e dall'analisi degli atti documentali, per quanto riguarda l'immobile in oggetto sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato:

- **modifiche interne** al piano terra riguardanti: l'eliminazione del muro divisorio tra la cucina e la stanza adiacente; realizzazione di un ripostiglio sottoscala; la cucina è posta nel locale adiacente alla C.T, mentre il soggiorno è collocato nell'ambiente fronte strada;
- **modifiche prospettiche** riguardanti: difforme ubicazione di finestre al piano terra; al piano primo non è specificata la destinazione del poggiolo.

Si segnala una difformità nelle altezze, in particolare nella C.E. in sanatoria n.801 del 2006 le **altezze** del piano terra risultano di ml.2,40 anziché ml.2,70 mentre quelle del piano primo risultano di ml.2,50 anziché 2,70. Pertanto le altezze interne risultano inferiori a quanto autorizzato.

**Autorizzazione Edilizia del 02.12.1974**



**PIANTA PIANO TERRA**  
H= m.2,40



Verificati i titoli abilitativi assieme al tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, è emerso che il Condono edilizio n.801 del 03.07.2006 (presentato ai sensi della Legge n.47/85 e s.m.i. il 30.09.1986, prot.4426) data la modulistica e le altezze interne indicate nei grafici a m.2,70, che non rispecchiano lo stato di fatto; si è ritenuto di considerare tale titolo non attendibile, pertanto per regolarizzare le difformità riscontrate dovrà essere fatto riferimento al titolo abilitativo del 02.12.1974, prot.ed.n.1222.

Per quanto riguarda le altezze interne il tecnico ritiene sanabile D.P.R.380/2001 aggiornato con L.105/2024:

- il piano terra: con altezza rilevata di m.2,40 in quanto già autorizzata con titolo abilitativo del 1974;
- il piano primo: l'altezza della camera da letto a sud-est rilevata di m.2,50 anziché m.2,70 come da autorizzata con titolo abilitativo del 1974, rispettando quanto previsto dall'art.24 co.5-bis lett. a) del D.P.R.380/2001 aggiornato con L.105/2024 e conseguente co. 5-ter; mentre per le stanze con altezza rilevata di m.2,50 anziché m.2,25 sono ritenute sanabili in quanto l'altezza risulta maggiore rispetto a quella autorizzata dal titolo abilitativo del 1974.

Pertanto tali difformità, sono ritenute sanabili, mediante presentazione di: una richiesta di provvedimento di **S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art.34-ter del D.P.R.380/2001 aggiornato con L.105/2024:

- per il quale si stimano circa **5.000,00 €** di spese tecniche, **1.032,00 €** di sanzione amministrativa per un totale di **6.032,00 €** (oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica) e ai diritti di segreteria di **60,00 €**;
- per pratica di Agibilità si stimano circa **600,00 €**;  
per un importo complessivo stimato a corpo di circa **6.692,00 €**.

La pratica dovrà rispettare la normativa vigente al momento della presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale.

## 2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

**= ALTA CRITICITÀ =**

I beni risultano catastalmente così censiti:

**N.C.E.U.** Comune di Galliera Veneta, Via Roma, n.234  
Sez. - fg.9, part.330, cat. **A/3**, cl.2, cons.7,5 vani, piano **P.T-1°P**, rendita **€ 522,91**.

Fig.9, part.330



PIANTA PIANO TERRA H.270



PIANTA PIANO PRIMO H.270

Ditta catastale:

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Si segnalano alcune difformità catastali, in particolare:

- **modifiche interne** al piano terra riguardanti: l'eliminazione del muro divisorio tra cucina e soggiorno con la realizzazione di un unico ambiente; realizzazione di un ripostiglio sottoscala; la cucina è posta nella stanza a sud anziché a nord;
- **modifiche prospettiche** riguardante: difforme ubicazione di finestre al piano terra; al piano primo non è specificata la destinazione del poggiolo;
- le **altezze** del piano terra risultano di ml.2,40 anziché ml.2,70 mentre quelle del piano primo risultano di ml.2,50 anziché 2,70, come rilasciato nella C.E. in sanatoria del 2006.

Si segnala che sia nell'estratto di mappa che nelle piante catastali, si riscontra un'errata rappresentazione grafica che consiste nella raffigurazione di un portico al piano terra a cui corrisponde la relativa copertura al piano primo.

Tali difformità possono essere regolarizzate con:

- Spese tecniche per Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), ed inserimento in mappa (pratica Pregeo), stimati: **€ 1.500,00.**

Confini catastali:

- Nord: S.P.28 Via Roma;
- Est: Fg.1703-336;
- Ovest: altra proprietà part.329;
- Sud: Fg.1703-1704 Cortile comune.

## 2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

**= BASSA CRITICITÀ =**

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Galliera Veneta, presenta la seguente destinazione (All.5):

### 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

- ricade in **Z.T.I.O. 2.4 – Zone a tessuto insediativo Omogeneo Residenziale di formazione meno recente (Art.33.1);**

Compatibilità geologica a fini urbanistici:

- Area idonea a condizione (B) (art.26.2);
- Vincolo sismico (art.11) (zona2);

### P.A.T.I.

- A.T.O. n°9 "A.T.O. di prevalente destinazione residenziale" (art.58);
- Aree ad alta infiltrabilità (Tav.2 PTCP).

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

## Informazioni sull'immobile

### **3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L'unità oggetto di perizia al momento del sopralluogo risulta occupata dal Sig. (locatario).

**3.1 - Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni** *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 pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.*

Gli elementi identificativi dei beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento e quelli citati nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali (Fig.9, part.330).

### **3.2 - Attuale proprietà**

I beni sono attualmente in proprietà a:

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà.

### **3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile**

Al ventennio gli immobili oggetto della procedura, dalla Certificazione notarile, risultano così intestati:

- dal **24.07.2006** di proprietà dei Sigg. e per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà ciascuno, per averlo acquistato dal Sig.ra , con atto di compravendita del Notaio Carraretto Paolo, rep.17393/4141, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Immobiliare Bassano del Grappa in data 01.08.2006 al n.6557 di formalità;
- dal **27.05.2003** di denuncia di successione Ufficio del Registro di Cittadella del 27.05.2003 rep.158/193 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa il 20.08.2203 al n.6317 di formalità a favore di per i diritti di  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà, contro

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In data 30.07.2020 è stata trascritta accettazione eredità al n.4314 di formalità;

- dal **19.07.1974** di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà, per averla acquistata con atto di compravendita del Notaio Braccio di Cittadella, rep.36234, dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa il 02.08.1974 al n.2763 di formalità.

#### **4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1 - Vincoli ed oneri rilevati:**

*Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: **Non emerse dalle indagini svolte.***

*Atti di asservimento urbanistico: **Non emerse dalle indagini svolte.***

*Altre limitazioni d’uso: **Non emerse dalle indagini svolte.***

Alla data del 8.11.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull’immobile oltre a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

##### **4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:**

*Iscrizioni e trascrizioni:*

**01.08.2006** iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto del 24.07.2006, Notaio Carraretto Paolo, rep.17394/4142, a favore di \_\_\_\_\_ ,  
a carico di \_\_\_\_\_

**26.04.2024** trascrizione contro atto di pignoramento immobili, \_\_\_\_\_ ,

a favore \_\_\_\_\_ , ed a carico di \_\_\_\_\_

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 05.04.2024, rep.1799. *Sentenze di pignoramento: Sentenza di pignoramento n.2927 del 15.03.2024*, trascritto il 26/04/2024.

*Altre trascrizioni: **Non emerse dalle indagini svolte.***

#### **5 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Le unità immobiliari oggetto della procedura non rientrano in contesti condominiali e quindi non sono presenti resoconti in merito a spese di gestione o manutenzione.

**6 - VISURE CATASTALI, CDU, SCHEDA CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3), Certificato di destinazione urbanistica (All.5) e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile (All.10).

**7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

E' stata ricevuta comunicazione a mezzo mail, in data **20.06.2024**, dall'A.P.E.P. per conto del Custode nominato per la procedura notaia Dott.ssa Valentina Chiapparino. Il sottoscritto ha eseguito il primo accesso in data **25.07.2024**.



## Calcolo del Valore

### 8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

#### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

#### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT**

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Immobile P.T. part.330	80,00	100%	80,00
Immobile 1°P. part.330	75,00	100%	75,00
Immobile 1°P. part.330 poggiolo	5,50	30%	1,65
<b>Superficie commerciale totale, m²</b>			<b>156,65</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
<b>Descrizione</b>	Immobile	Immobile	Immobile
<b>Fonte</b>	atto Notaio Sicari Rep.21977	atto Notaio Maffei Rep.145587	atto Notaio Sicari Rep. 21378
<b>Data contratto</b>	03/12/2020	13/10/2021	29/07/2020
<b>Superfici principali e secondarie</b>	174,00 mq	147,00 mq	195,00 mq
<b>Prezzo dichiarato</b>	<b>101.000,00 €</b>	<b>60.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>			<b>€ 550,04</b>

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	156,65	550,04	€ 86.163,77
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 86.163,77</b>		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per Sanatoria + sanzione amministrativa	S.C.I.A. in sanatoria	€ 5092,00
Pratica di agibilità	Agibilità	€ 600,00
Accatastamento + Pregeo	Accatastamento	€ 1.500,00
<b>Totale</b>		<b>€ 7192,00</b>

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
<b>Valore stimato</b>	€ 86.163,77
<b>Spese di regolarizzazione</b>	- € 7.192,00
<b>Totale</b>	€ 78.971,77
<b>Totale Arrotondato</b>	<b>€ 79.000,00</b>

**Valore di mercato STIMATO € 79.000,00**

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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 11.850,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 67.150,00</b>

**Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 67.000,00**

**8.1 – VERIFICA CULTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA’**

L’unità abitativa, oggetto di perizia, è interessata da un **contratto di locazione** (All.9) tra i Sigg.

e \_\_\_\_\_ in qualità di locatori e il Sig. \_\_\_\_\_

conduttore, che con scrittura privata, in data 23.10.2019, per la durata di 18 mesi dal **1 novembre 2019 al 30 Aprile 2021**, stabiliva un importo di **€ 550,00** al mese per un canone totale di **€ 9.900,00** (per la durata di 18 mensilità). Il contratto di locazione al momento del sopralluogo risulta scaduto.

Da ciò si evince che il canone per l’immobile risulta pari a 7.800 €/anno (corrispondente a 650,00 €/mese). Tale importo diviso per la superficie totale di 156,65 mq risulta un corrispettivo per gli immobili di Galliera Veneta pari a 49,79 €/mq anno. I valori verificati secondo l’indagine di mercato svolta indicano che, per immobili di 100-150 mq, i valori si possono aggirare sui 550-650 €/mese con un valore di 42,13-49,79 €/mq anno. (Valore medio di 45.96 €/mq anno).

Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

**Verifica del Canone annuo**

<b>VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Canone pagato secondo contratto di locazione stipulato il 23.10.2019</b>	<b>Canone stimato secondo valori di mercato attualmente in uso indicati dalle agenzie</b>
Locazione complessiva per IMMOBILE (Abitazione)	156,65 mq x 42,13 €/mq anno = <b>6.600,00 € anno</b> Pari a 550,00 € al mese (per Abitazione)	156,65 mq x 45,96 €/mq anno = <b>7.173,00 € anno</b> Pari a 597,75 € al mese (per Abitazione)
Il canone così verificato, sulla base dello stato conservativo degli immobili oggetto di stima, verificati al momento del sopralluogo in data 25.07.2024, si ritiene congruo, rispettando quanto previsto dall’art. 2923 del C.C.		

**8.2 – RISULTATI DI VENDITE GIUDIZIALI IN ZONA, IN BASE AI DATI FORNITI DA ASTALEGALE**

In base ai dati forniti da Astalegale, relativamente a risultati di vendite giudiziali, da immobili, avvenute in zona limitrofa, sono state ricavate le seguenti informazioni:

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
<b>Descrizione</b>	Abitazione	Abitazione	Abitazione
<b>PROCEDURA</b>	R.G.E. 930/2012	R.G.E. 152/2011	FALL. 58/2015
<b>Data aggiudicazione</b>	05/11/2015	04/05/2017	06/10/2020
<b>Superfici principali e secondarie</b>	280,00 mq	239,03 mq	237,00 mq
<b>Prezzo di aggiudicazione</b>	<b>166.000,00 €</b>	<b>126.000,00 €</b>	<b>177.000,00 €</b>
<b>Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione</b>	<b>592,86 €</b>	<b>527,13 €</b>	<b>746,84 €</b>

Pertanto, in base ai dati sopracitati, si ritiene congrua la valutazione di mercato eseguita e il valore di vendita giudiziale determinato.

Padova li, 8 Novembre 2024



L'esperto Estimatore  
Arch. Roberto Pasqui

**ALLEGATI Lotto 1:**

- 1 N.C.E.U. Planimetria Fg.9 part.330
- 2 Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
- 3 Visure catastali storiche per immobile
- 4 Atto di compravendita Notaio Carraretto rep.17393 del 24.07.2006
- 5 C.D.U.
- 6 Autorizzazione Edilizia del 02.12.1974 n.1222
- 7 C.E. in sanatoria n.801 del 03.07.2006
- 8 Successione 27.06.2006
- 9 Contratto di locazione
- 10 Caratteristiche Energetiche immobile
- 11 Scheda MCA