

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DR.SSA PAOLA ROSSI

E.I. N. 222/2023

(Prossima Udienza: 07/05/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 26/06/2023, cron. n. 3920 Atti Giudiziari
Padova, trascritto il 28/07/2023 ai nn. 28739/20448.

CREDITORE INTERVENUTO:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 09/10/2023, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento in forma digitale, contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

| | |
|--|---------------|
| 1-Indagini e attività svolte | pag. 4 |
| 2-Elementi identificativi dei beni in oggetto come da atto di pignoramento | pag. 4 |
| 3-Premesse | pag. 5 |
| 4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita | pag. 5 |
| 5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. | pag. 5 |
| 6-LOTTO N. 1 | pag. 6 |
| 6.1-Diritto venduto | pag. 6 |
| 6.2-Ditta intestata | pag. 6 |
| 6.3-Ubicazione | pag. 6 |
| 6.4-Qualità | pag. 6 |
| 6.5-Descrizione catastale | pag. 6 |
| 6.6-Confini | pag. 6 |
| 6.7-Descrizione del lotto | pag. 6 |
| 6.8-Occupazione | pag. 7 |
| 6.9-Regolarità Edilizia e Catastale | pag. 7 |
| 6.10-Destinazione urbanistica dell'area | pag. 8 |
| 6.11-Provenienza | pag. 8 |
| 7-LOTTO N. 2 | pag. 9 |
| 7.1-Diritto venduto | pag. 9 |
| 7.2-Ditta intestata | pag. 9 |
| 7.3-Ubicazione | pag. 9 |
| 7.4-Qualità | pag. 9 |
| 7.5-Descrizione catastale | pag. 9 |
| 7.6-Confini | pag. 10 |
| 7.7-Descrizione del lotto | pag. 10 |
| 7.8-Occupazione | pag. 11 |
| 7.9-Regolarità Edilizia e Catastale | pag. 11 |



| | |
|---|----------------|
| 7.10-Destinazione urbanistica dell'area | pag. 11 |
| 7.11-Provenienza | pag. 12 |
| 8-Formalità pregiudizievoli | pag. 13 |
| 8.1-Trascrizioni pregiudizievoli | pag. 13 |
| 8.2-Iscrizioni pregiudizievoli | pag. 13 |
| 9-Criteri di stima e stima del lotto | pag. 13 |
| 10-Documentazione allegata | pag. 16 |



1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
- effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo, estraendo copia delle relative pratiche edilizie;
- reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
- eseguiva il sopralluogo in data 25/03/2024, in accordo con il debitore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 28 stampe; precisamente:

Lotto n. 1: foto nn. 1÷10

Lotto n. 2: foto nn. 11÷28;

- effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.

2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "

N.C.E.U. COMUNE DI PADOVA - quota di proprietà 1/1

***Foglio 102 part. 1009 sub. 18, cat. C/1 (negozio e bottega), mq 91, classe 10, rendita
€ 3.252,23, Via dei Soncin 19, piano T***

(note: ex fg 10 part. 127 sub. 8)



Foglio 102 part. 376 sub. 9 graffato foglio 102 part. 1072 sub. 1, cat. C/1 (negozio e bottega), mq 471, classe 3, rendita € 5.813,70, via san Martino e Solferino 61-63-65, piano T-1".

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Padova, centro storico, zona Ghetto. Trattasi della **piena proprietà di n. 2 negozi** che si è ritenuto opportune dividere in due LOTTI, precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di un negozio della superficie commerciale di mq 100 al piano terra di un fabbricato di 4 piani fuori terra, in via sei Soncin 19;

LOTTO N. 2: piena proprietà di un negozio al piano terra, con ripostiglio al piano interrato, di un fabbricato di tre piani fuori terra, della superficie commerciale di mq 431,50, in via San Martino e Solferino nn. 61-63-65

Di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti i due lotti.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova **non sono emerse discordanze** con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento;

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Padova, **sono emerse discordanze** tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Laura Rolando di Venezia, datata 06/09/2023, che è risultata completa.



6-LOTTO N. 1

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:

6.3-UBICAZIONE: Comune di Padova, zona centro storico, zona Ghetto, via dei Soncin n. 19

6.4-QUALITÀ: negozio al piano terra della superficie lorda di mq 100 circa.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 102°:

| Mapp | Sub | Ubicazione | Cat | Cl | Cons | Sup Cat | Piano | Rendita |
|------|-----|----------------------|-----|----|-------------------|-------------------|-------|------------|
| 1009 | 18 | via dei Soncin n. 19 | C/1 | 10 | m ² 91 | m ² 98 | T | € 3.252,23 |

(cfr. visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 1-2);

fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 102°, mapp. 1009 di are 05.76, Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 3 e, visura storica per immobile: all. n. 4).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

6.6-CONFINI:

sub. 18: nord: via Soncin, est: corridoio condominiale; sud: cortile condominiale; ovest: altra unità, altra ditta;

del terreno: da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: via dei Soncin, mapp. nn. 1090, 1091, 1092, 1241, 1093 stesso Comune e Foglio.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1-10.

Ubicazione del fabbricato: ubicato in via Soncin n. 19, Centro Storico del comune di Comune di Padova, tra Piazza Duomo e Piazza delle Erbe, in zona Ghetto, di discreto passaggio pedonale.

Descrizione generale: trattasi di un fabbricato di quattro piani fuori terra, piano terra commerciale con portico di passaggio e piani superiori residenziali (foto nn. 1-2); edificato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso a seguito di demolizione e costruzione con



tecniche e materiali tradizionali: muratura in laterizio, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto in coppi.

Descrizione del lotto: negozio al piano terra dotato di vetrina con porta di accesso su portico ad uso pubblico su via Soncin (foto n. 3). Presenta la seguente COMPOSIZIONE: unico locale a forma di "L" con la parte stretta su strada (foto nn. 4÷6) e la parte ampia sul retro con affaccio su cortile condominiale (foto nn. 7-8), provvisto di piccolo locale WC con antibagno (foto n. 9) per una superficie lorda di mq 100 circa ed un'altezza interna di m 3.35 circa.

Presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI

- pavimenti: parquet e ceramica (wc)
- rivestimenti: intonaco, ceramica (wc);
- infissi esterni: in acciaio dotate di serrande automatizzate elettricamente
- impianto di riscaldamento: assente
- impianto elettrico: a norma all'epoca dell'installazione;
- impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il lotto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

6.8-OCCUPAZIONE:

L'unità è occupata dalla società debitrice.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Padova e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- l'intero complesso di cui il lotto fa parte è stato edificato a seguito di permesso di Costruire del 18/07/1958 n. 1353 di reg., prot. n. 35806, e successiva variante del 07/07/1959 n. 254 di reg., prot. n. 6464 (cfr. all. nn. 5-6);
- in data 07/01/1960 viene rilasciata Permesso di abitabilità n. 728 di reg., prot. 33326 (cfr. all. n. 7);
- successivamente, in data 06/07/2023 viene presentata SCIA in sanatoria per difformità rispetto al progetto approvata (cfr. all. n. 8);
- dal confronto tra stato di fatto a quanto autorizzato e/o sanato indicato nelle rispettive tavole risultano alcune difformità, pertanto, il lotto **non è regolare dal punto di vista**



amministrativo;

- tali difformità consistono in

1. diversa forometria interna sul prospetto sud che dà sul cortile interno;
2. diversa dimensione del locale wc;

Tali difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria, per tali incombenze si prevede una spesa tecnica di € 3.000,00 comprese spese vive, spesa di cui si terrà conto nella stima. Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che la planimetria corrisponde allo stato di fatto, pertanto, la planimetria risulta conforme.

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi del Comune di Padova l'area in oggetto è classificata in Z.T.O. A1 - zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale per la quale valgono le norme di cui all'art. 15 delle N.T.O.; in particolare l'immobile rientra nell'unità di piano n. 330/6 in classe "D - ristrutturazione edilizia".

(cfr. stralcio P.I. e N.T.O.: all. n. 17).

Si precisa, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.11-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto per la quota della piena proprietà alla società nella sua precedente identificazione (sez. F, Fg. 10, mapp. 127, sub. 18), con atto di compravendita derivante da sottoscrizione privata autenticata nelle firme del 29/04/1996 n. 147225 di rep. a rogito Notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il 22/05/1996 ai nn. 11759/8413, dai sigg.



- Successivamente la società

ha variato la sua denominazione

- in con atto del
09/02/2002 n. 161175 di rep. rogito notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il
08/03/2002 ai nn. 8728/6271 e successivamente

- in con scrittura privata
autenticata del 19/03/2007 n. 174615 di rep notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto
il 13/04/2007 ai nn. 19268/10496.

- La società con atto del
17/09/2018 n. 193021 di rep. a rogito notaio Nicola Cassano di Padova (cfr. all. n. 18), ed ivi
trascritto il 16/10/2018 ai nn. 40141/25347, è stata trasformata in società a
responsabilità limitata con la attuale denominazione e ragione sociale
sempre stesso codice fiscale.

7-LOTTO N. 2

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

7.2-DITTA CATASTALE INTESTATA:

7.3-UBICAZIONE: Comune di Padova, zona centro storico, zona Ghetto, via San Martino e
Solferino n. 61-63-65

7.4-QUALITÀ: negozio al piano terra con ripostiglio al piano interrato della superficie
commerciale di mq 431,50, di un fabbricato di due piani fuori terra.

7.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Fg. 102°:

| Mapp | Sub | Ubicazione | Cat | Cl | Cons | Sup | Cat | Piano | Rendita |
|------|-----|---------------------|-----|----|--------------------|--------------------|-------|-------|------------|
| 376 | 9 | via San Martino e | | | | | | | |
| 1072 | 1 | Solferino, 61-63-65 | C/1 | 3 | m ² 471 | m ² 464 | T-S/1 | | € 5.813,70 |

(cfr. visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 10-11);

fabbricato edificato sul terreno distinto al:



Catasto Terreni: Comune di Padova, Fg. 102°, mapp. 376 di are 20.90 e mapp. 1072 di are 05.40, entrambi Ente Urbano, (cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 12 e, visure storiche per immobile: all. n. 13).

Fa parte del lotto la quota proporzionale delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

7.6-CONFINI:

del terreno (mapp. nn. 1072-376): da nord in giro in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: via San Martino e Solferino, mapp. nn. 1077, 1078, 373, 1076, 1075 stesso Comune e Foglio, via Marsala, mapp. nn. 1170, 365, 1073, 1074, 1071 stesso Comune e Foglio.

7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 11÷28.

Ubicazione del fabbricato: ubicato in via San Martino e Solferino nn. 61-63-65, Centro Storico del comune di Comune di Padova, tra Piazza Duomo e Piazza delle Erbe, zona Ghetto, di scarso passaggio pedonale.

Descrizione generale: trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra, piano terra commerciale piano superiore residenziale (foto n. 11); oggetto di restauro nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso.

Descrizione del lotto: negozio al piano terra dotato di n. 6 vetrine con porta di accesso al civ. 63 su strada (foto nn. 12-13). Presenta la seguente **COMPOSIZIONE:**

grande locale con diversa altezza, porzione su strada della superficie di mq 235 circa e un'altezza interna di m. 4,20 circa, porzione sul retro della superficie di mq 160 circa e un'altezza interna media di m 3,30 circa (foto nn. 14÷18); piccolo wc, ripostiglio sul retro della superficie lorda di mq 25 (foto n. 19), ripostiglio al piano interrato della superficie lorda di mq 80 circa e un'altezza interna di m. 2,40, con accesso da scala interna (foto nn. 20÷22); dal ripostiglio si accede alla C.T. (foto nn. 23-24)

Presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI

- pavimenti: marmo e ceramica;
- rivestimenti: intonaco, ceramica (wc);
- infissi esterni: in acciaio dotate di serrande automatizzate elettricamente, finestre in acciaio dotate di grate;



- impianto di riscaldamento: a pompe di calore con distribuzione a soffitto e con split (foto nn. 24÷28).
- impianto elettrico: a norma all'epoca dell'installazione;
- impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca di restauro dell'immobile.

Il lotto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

7.8-OCCUPAZIONE:

L'unità è occupata dalla società debitrice.

7.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- **A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Padova e sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente, si è potuto accertare quanto segue:

- l'intero complesso di cui il lotto fa parte è un fabbricato di antica origine, oggetto di restauro con Licenza del 30/06/1972 n. 974 di reg., prot. n. 59700 (cfr. all. n. 14) e successiva agibilità del 29/12/1975 n. 456 di reg. prot. n. 53112 (cfr. all. n. 15);
- dal confronto tra stato di fatto a quanto licenziato risultano alcune difformità, pertanto, il lotto **non è regolare dal punto di vista amministrativo**;
- tali difformità consistono in
 3. presenza di locale interrato con accesso da scala interna;
 4. presenza di un locale wc.

Tali difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria, previo eventuale nullaosta della Sovrintendenza. Per tali incombenze si prevede una spesa tecnica di € 4.000,00 comprese spese vive, spesa di cui si terrà conto nella stima.

Si fa presente che è stato effettuato un sopralluogo visivo con confronto della documentazione grafica in possesso e con misure prese a campione.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che le planimetrie corrispondono allo stato di fatto, pertanto, le planimetrie risulta conformi.

7.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi del Comune di Padova l'area in oggetto è classificata in Z.T.O. A1 - zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-



- ambientale per la quale valgono le norme di cui all'art. 15 delle N.T.O.; in particolare
- la porzione ricadente sul mappale 1072 rientra nell'unità di piano n. 340/4 in classe "D - ristrutturazione edilizia" per la quale valgono le norme di cui all'art. 15.d;
 - il ripostiglio ricadente sul mappale 376 rientra nell'unità di piano n. 340/12 in classe "C - restauro" per la quale valgono le norme di cui all'art. 15.c.

(cfr. stralcio P.I. e N.T.O.: all. n. 17)

Si precisa, inoltre, che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

7.11-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto per la quota della piena proprietà alla società

nella sua precedente identificazione (Sez. F, Fg. 10, mapp. 396 sub. 1 graffato mapp. 393 sub. 9) con atto di compravendita del 18/04/1985 n. 13004 di rep. a rogito Notaio Francesco Piovan di Padova, ivi trascritto il 09/05/1985 ai nn. 8675/6430 (cfr. all. n. 16), dai sigg.

- Successivamente la società

ha variato la sua denominazione
- in _____ con atto del
09/02/2002 n. 161175 di rep. rogito notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il
08/03/2002 ai nn. 8728/6271 e successivamente
- in _____ con scrittura privata
autenticata del 19/03/2007 n. 174615 di rep. notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto
il 13/04/2007 ai nn. 19268/10496;
- la società _____ con atto del
17/09/2018 n. 193021 di rep. a rogito notaio Nicola Cassano di Padova (cfr. all. n. 18), ed ivi
trascritto il 16/10/2018 ai nn. 40141/25347, è stata trasformata in società a
responsabilità limitata con la attuale denominazione e ragione sociale _____ sempre



stesso codice fiscale.

8-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 19)

8.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 28739 R.G. e 20448 R.P. del 28 luglio 2023

a favore:

contro:

titolo: pignoramento immobili notificato il 26/06/2023, cron. n. 3920/2023 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura.

8.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 15255 R.G. e 3891 R.P. del 23 marzo 2007 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: atto di mutuo del 19/03/2007 n. 174616/37225 di rep. notaio Nicola Cassano di Padova per la somma di € 910.000,00 e la durata di 20 anni;

somma complessiva iscritta: € 1.820.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura;

annotazione: n. 10909 R.G. n. 2126 R.P. del 23/03/2017 RIDETERMINAZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO.

9-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici vengono calcolate su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità commerciali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Negozi (normale): €/mq 2.450÷3.600

Borsino immobiliare: negozi: €/mq 3.387÷5.405

Requot.it: commerciale €/mq 3.250÷6.250

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione (centro storico - zona Ghetto - zona di scarso passaggio pedonale), dello stato di fatto dei beni, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il sequente valore di mercato dei lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano:

LOTTO N. 1:

superficie commerciale:

- negozio: mq 100,00 x 1.00 = mq 100,00

valutazione unitaria: €/mq 2.400,00

stima: mq 100,00 x €/mq 2.400,00 = € 240.000,00

a detrarre:

spesa prevista per regolarizzazione amministrativa € 3.000,00

Stima lotto n. 1 € 237.000,00

(diconsi Euro duecentotasettemilavirgolazero)



ulteriore riduzione del 12% circa per assenza di garanzia per vizi
(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) - € 27.000,00
restano € 210.000,00
(diconsi Euro duecentomilamilavirgolazero)

LOTTO N. 2:

superficie commerciale:

| | | |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|
| - negozio: | mq 395,00 x 1.00 = | mq 395,00 |
| - ripostiglio piano terra: | mq 25,00 x 0.50 = | mq 12,50 |
| - ripostiglio piano interrato: | mq 80,00 x 0.30 = | <u>mq 24,00</u> |
| Totale: | | mq 431,50 |

valutazione unitaria: €/mq 2.100,00

stima: mq 431,50 x €/mq 2.100,00 = € 906.150,00

arrotondabili a € 906.000,00

a detrarre:

spesa prevista per regolarizzazione amministrativa € 4.000,00

Stima lotto n. 2 € 902.000,00

(diconsi Euro novecentoduemilavirgolazero)

ulteriore riduzione del 10% circa per assenza di garanzia per vizi
(come espressamente richiesto nel verbale di giuramento dell'esperto) - € 90.000,00
restano € 812.000,00
(diconsi Euro ottocentododicimilavirgolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 5 aprile 2024

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da:
CARMELA TEODOLINA GARASTO
Data: 05/04/2024 20:14:45



10-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOTOGRAFICO: foto nn. 1÷28

ALL. NN. 1-2: visura storica per immobile e planimetria catastale lotto n. 1

ALL. NN. 3-4 estratto di mappa e visura storica ai terreni lotto n. 1

ALL. N. 6÷8: regolarità edilizia Lotto n. 1;

ALL. N. 9: atto di provenienza lotto n. 1;

ALL. NN. 10-11: visura storica per immobile e planimetria catastale lotto n. 2;

ALL. NN 12-13: estratto di mappa e visura storica ai terreni lotto n. 2

ALL. NN. 14-15: Regolarità edilizia lotto n. 2

ALL. N. 16: trascrizione atto di provenienza storico lotto n. 2

ALL. N. 17: Stralcio P.I. e N.T.O.

ALL. N. 18: atto di trasformazione società

ALL. N. 19: elenco note Conservatoria RR.II. di Padova al 04/04/2023

