

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

**Promossa da**

**Red Sea SPV**

**Contro**



**R.G.E. 108/2022**

**Giudice Dott.ssa Paola Rossi**

**Custode giudiziario** Avv.to Paolo Cafuri

## **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. BNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280*

*email: [annabonanno1978@gmail.com](mailto:annabonanno1978@gmail.com)*

*email (pec): [anna.bonanno2@ingpec.eu](mailto:anna.bonanno2@ingpec.eu)*

**ALLEGATI**

1. Verbale di sopralluogo del 19/10/2022;
2. Mappa catastale scala 1:2000;
3. Elaborato planimetrico scala 1:500;
4. Planimetria Foglio 9 particella 886, sub. 6 (appartamento);
5. Planimetria Foglio 9 particella 886, sub. 10 (ufficio);
6. Planimetria Foglio 9 particella 886, sub. 7 (garage);
7. Visure catastali Foglio 9 particella 886 sub. 6 – sub.10 – sub.7;
8. Documentazione fotografica;
9. D.I.A 167/2009;  
- Stralcio di Planimetria allegata
10. Agibilità n.27/2010;
11. Agibilità n.28/2014;
12. Copia atto nn.11673/7563.

**PROCEDURA N. 108/2022**

**LOTTO 01**

**Fabbricato in Galliera Veneta (Pd)**

**IN VIALE VENEZIA N.7**

**1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED], di **fabbricato** per civile abitazione, con annesso ufficio e garage, siti nel Comune di Galliera Veneta, in Viale Venezia n.7, distinti in catasto fabbricati al foglio 9 di mappa n.886 sub. 6 (appartamento), al sub.10 (ufficio), al sub.7 (garage).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio al piano terra, cucina-soggiorno, bagno e soppalco al piano primo, due camere ed un bagno al piano secondo per una superficie lorda complessiva di mq.187,00 circa, oltre un locale adibito ad ufficio al piano terra con annesso un disimpegno ed un bagno per una superficie lorda di mq.35,00, un garage al piano terra avente superficie lorda rispettivamente di mq.25,00 circa. Identificati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 9 particella 886, sub. 6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 189,00, totale escluse aree scoperte mq.189,00 rendita €.504,84, Viale Venezia n.7 piano T-1-2;
- Foglio 9 particella 886, sub. 10, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, Totale:35 mq Totale escluse aree scoperte 35 mq Rendita catastale Euro 306,0 Indirizzo Viale Venezia Piano T;
- Foglio 9 Particella 886 Subalterno 7 Natura C6 Classe 2 Consistenza 20 mq Totale: 25 mq Totale escluse aree scoperte 25 mq Rendita catastale Euro 44,42 Indirizzo Viale Venezia n. 7 Piano T;

In ditta a:

██████████ nata il 01/04/1978 a Cittadella (Pd) CF ██████████ piena proprietà  
1/1;

Coerenze:

Nel complesso confina a nord con altro immobile di altra ditta (sub.2), ad ovest con Viale  
Venezia, a sud con l'area cortiliva della stessa ditta.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 187,00**
- Consistenza commerciale complessiva ufficio: **Mq 35,00**
- Consistenza commerciale complessiva garage: **Mq 25,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
**€. 206.600,00**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 19/10/2022 è risultato che l'immobile è occupato  
dall'esecutata che convive con il marito Sig. ██████████ e con n.3 figli, di cui due minorenni.  
(Allegato n.1)

## **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 ipocatastale in atti:

**ISCRIZIONE NN. 10483/2227 del 11/11/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/10/2008 Numero di repertorio 50530/9487 Notaio BARONE GRAZIELLA Sede CORNUDA (TV)

A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. Sede VERONA Codice fiscale 03689960239 (Domicilio ipotecario Verona piazza Nogara 2)

contro [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Nato il 29/01/1975 a TREVISO Codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

capitale Euro 181.632,00 Totale Euro 360.000,00 Durata 30 anni

Grava su Galliera Veneta Foglio 9 Particella 109 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 721 Foglio 9 Particella 722, Galliera Veneta Foglio 9 Particella 109 Sub. 5.

**ISCRIZIONE NN. 1964/265 del 09/03/2012** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/02/2012 Numero di repertorio 89638/18432 Notaio MARTUCCI CARLO Sede PADOVA

A favore di CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede VEDELAGO (TV) Codice fiscale 00274980267 (Domicilio ipotecario eletto FANZOLO DI VEDELAGO VIA STAZIONE 3 5),

contro [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED] Nato il 29/01/1975 a TREVISO Codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

capitale Euro 100.000,00 Totale C 190.000,00 Durata 20 anni

Grava su Galliera Veneta Foglio 9 Particella 886 Sub. 6 Particella 886 Sub. 7 Particella 886 Sub. 8 Particella 887, Galliera Veneta Foglio 9 Particella 887

**TRASCRIZIONE NN. 9594/6692 del 11/11/2020** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/10/2020 Numero di repertorio 3325/2020 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA;

A favore di RED SEA SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI, 1 CONEGLIANO (TV))

contro [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Galliera Veneta Foglio 9 Particella 109 Sub. 4 Particella 109 Sub. 5.

**TRASCRIZIONE NN. 3998/2884 del 21/04/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/03/2022 Numero di repertorio 1668 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA;

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA V. ALFIERE, 1 CONEGLIANO (TV)),

contro [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Galliera Veneta Foglio 9 Particella 886 Sub. 10 Particella 886 Sub. 6 Particella 886 Sub. 7.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.1. Attuale proprietario:

██████████ Nata il 01/04/1978 a Cittadella (PD) Codice fiscale ██████████  
██████████ proprietà per la quota di 1/1.

### 5.2. Precedenti proprietari:

L'immobile oggetto della seguente relazione pervenne all'esecutata ██████████, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dei seguenti immobili censiti al Foglio 9 Particella 109 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 721 Foglio 9 Particella 722, Galliera Veneta Foglio 9 Particella 109 Sub. 5 (ora particella 886 sub 10, sub 6 e sub 5) e pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2005 Numero di repertorio 178544/36817 Notaio Todescan Alessandro Sede Bassano del Grappa (VI) trascritto il 24/10/2005 nn.11673/7563 da potere di ██████████ Nata il 14/01/1944 a Galliera Veneta (PD) Codice fiscale ██████████ (VI) trascritto il 24/10/2005 nn.11673/7563 da potere di ██████████  
Nata il 14/01/1944 a Galliera Veneta (PD) Codice fiscale ██████████

A ██████████, gli immobili pervennero per atto di compravendita del 04/12/1973 numero di repertorio 34408 Notaio Ugo Braccio sede Cittadella trascritto il 02/01/1974 nn. 36/34. Si segnala che atto di donazione accettata del 27/02/2012 Numero di repertorio 92/67 Notaio Valentina Zafarana Sede Padova trascritto il 02/03/2012 nn. 1767/1342 ██████████ ha ceduto a ██████████ nata a Galliera veneta 14/01/1944, la quota dell'intero in abitazione degli immobili Galliera Veneta Foglio 9 Particella 886 Sub. 6 Particella 886 Sub. 7.

## 6. CLASSE ENERGETICA

Tutti gli impianti termici, come definiti dal D. Lgs. 192/2005, art. 2, comma 1, lett. l-tricies, devono essere dotati di libretto di impianto registrato nel Catasto unico Regionale CIRCE, attivo dal 2 gennaio 2015. Il nuovo attestato di prestazione energetica A.P.E. prevede l'obbligo dell'indicazione del codice catasto dell'impianto termico registrato al CIRCE. L'immobile è dotato di caldaia posta

nel bagno attiguo all'ufficio, a servizio dell'intero immobile, l'impianto di raffrescamento è presente nell'ufficio e nelle camere al piano secondo

Sono presenti anche alcuni pannelli di solare termico che da quanto è stato riferito durante il sopralluogo necessitano di manutenzione.

La proprietaria durante il sopralluogo è stata invitata dalla sottoscritta a produrre la documentazione relativa agli impianti, ma ancora sino ad oggi non è pervenuta.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7. 1. Situazione urbanistica:**

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

- a) Concessione edilizia n.94/2007;
- b) Parere preventivo n.58-2007;
- c) D.I.A. n.124/2008;
- d) D.I.A. n.167/2009;
- e) Agibilità n.27/2010;
- f) Concessione edilizia n.108/2014;
- g) Agibilità n.28/2014;

### **7. 2. Situazione urbanistica:**

In base al vigente strumento urbanistico l'immobile ricade nella Z.T.O. C2 .

## **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 Galliera Veneta. Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:



il Comune autorizzava con P.C. 94/2007 la ristrutturazione di un edificio residenziale con insediamento di una attività artigianale (pizzeria per asporto). L'intervento approvato prevedeva l'intera ristrutturazione dell'immobile, la superficie del portico doveva diventare locale destinato a pizzeria per asporto. La successiva D.I.A. n.124/2008 prevedeva la variante al P.C. 94/2007 del 02/04/2008, a causa della decisione da parte dei proprietari di rinunciare all'insediamento dell'attività artigianale.

Successivamente la D.I.A. n.167/2009 prevedeva nella zona destinata originariamente all'attività artigianale, la realizzazione mediante pareti leggere di un ripostiglio, un disimpegno ed un garage nel piano terra.

Il Comune autorizzava l'agibilità dell'unità immobiliare ad uso residenziale – artigianale con atto N. 27 in data 02/08/2010.

Il Comune di Galliera Veneta vista la domanda in data 30/06/2014 prot.7542 e successive integrazioni in data 06/08/2014 prot.8910 rilasciava il permesso a costruire in data 20/08/2014.

Il Comune di Galliera Veneta in data 02/12/2014, vista la domanda in data 11/11/2014 prot.12602 e successive integrazioni in data 02/12/2014 prot.13378 presentate dalla ditta Mantovan Cristina, disponeva il certificato di agibilità per la sola parte dell'edificio al piano terra ad uso commerciale, in particolare della zona adibita ad ufficio con annesso bagno.

All'esito del sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto al progetto approvato, non è stata realizzata la scala al piano terra; infatti, al soppalco si accede dal piano primo anziché dal ripostiglio al piano terra.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Per quanto attiene le difformità relative al piano terra e al primo piano, le stesse si potranno regolarizzare mediante la presentazione di un progetto di C.I.L.A.

Costi di regolarizzazione:

Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 100,00 Euro

Oneri professionali presuntivamente calcolati (C.I.L.A): 1.500,00 Euro

Sanzione: 516,00 Euro

### **8.1 Conformità catastale:**

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

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

In conseguenza della accertata difformità di cui sopra, che però non comportano variazioni nella rendita catastale, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura **Docfa**;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

### **8.2 Corrispondenza dati catastali/atto:**

Quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21/04/2022, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di GALLIERA VENETA (PD) Foglio 9 Particella 886 Subalterno 10 Natura A10 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Totale: 35 mq Totale escluse aree scoperte 35 mq Rendita catastale Euro 306,00 Indirizzo VIALE VENEZIA Piano T;

in ditta a: [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2015 Pratica n. PD0222223 in atti dal 28/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134456.1/2015)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/2014 Pratica n. PD0302619 in atti dal 28/11/2014 ARTIGIANALE-UFFICIO (n. 232240.1/2014)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2011 Pratica n. PD0137917 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67903.1/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. PD0105422 in atti dal 19/04/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.25349.1/2010)

• Catasto fabbricati di GALLIERA VENETA (PD) Foglio 9 Particella 886 Subalterno 6 Natura A3 Classe 1 Consistenza 8,5 vani Totale: 189 mq Totale escluse aree scoperte 189 mq Rendita catastale Euro 504,84 Indirizzo VIALE VENEZIA n. 7 Piano T-1-2

in ditta a: [REDACTED] Nata il 14/01/1944 a GALLIERA VENETA (PD) Codice fiscale [REDACTED] abitazione 1/1, [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1;

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2011 Pratica n. PD0137916 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67902.1/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. PD0105422 in atti dal 19/04/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25349.1/2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. PD0105422 in atti dal 19/04/2010 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25349.1/2010)

• Catasto fabbricati di GALLIERA VENETA (PD) Foglio 9 Particella 886 Subalterno 7 Natura C6 Classe 2 Consistenza 20 mq Totale: 25 mq Totale escluse aree scoperte 25 mq Rendita catastale Euro 44,42 Indirizzo VIALE VENEZIA n. 7 Piano T;

in ditta a: [REDACTED] Nata il 14/01/1944 a GALLIERA VENETA (PD) Codice fiscale [REDACTED] abitazione 1/1, [REDACTED] Nata il 01/04/1978 a CITTADELLA (PD) Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2011 Pratica n. PD0137916 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67902.1/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. PD0105422 in atti dal 19/04/2010 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25349.1/2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. PD0105422 in atti dal 19/04/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25349.1/2010).

## FABBRICATO

L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio al piano terra, cucina-soggiorno, bagno e soppalco al piano primo, due camere ed un bagno al piano secondo per una superficie lorda complessiva di mq.187,00 circa, oltre un locale adibito ad ufficio al piano terra, con annesso un disimpegno ed un bagno per una superficie lorda di mq.35,00, un garage al piano terra avente superficie lorda rispettivamente di mq.25,00 circa.

### **9.DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Il bene è ubicato nel comune di Galliera Veneta.

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

Collegamenti: bus.

### **9.1 Descrizione dettagliata:**

Porzione di caseggiato di origine rurale, con ingresso dal Viale Venezia n.7, che ha subito delle ristrutturazioni che hanno interessato il lato sud ovest del complesso e la porzione di portico. Il progetto prevedeva di riqualificare la parte residenziale e di ricavare un locale ad uso artigianale nella porzione del portico. L'intervento previsto nella variante n.124 del 2008 ha annullato la precedente decisione dei proprietari di avviare un'attività artigianale nei locali destinati a portico. Nella zona residenziale ci fu una variazione nella dislocazione degli spazi a causa di altre esigenze, realizzando un ufficio con destinazione commerciale ed uno spazio di ripostiglio e garage al piano terra. L'area cortiliva sul lato sud – ovest del fabbricato è in parte piastrellata ed in parte piantumata.

Caratteristiche descrittive abitazione (strutturali di finitura ed impiantistiche)

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con blocchi di laterizio di 30 cm, copertura e solaio in legno.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e con tinteggiatura.

La pavimentazione è in gres ceramico.

Le porte sono con struttura in legno tipo tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera con scuri in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento, sono sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.

### 9.3 Consistenza:

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili o calpestabili dei singoli ambienti.

Destinazione	Superficie utile
<b><i>Piano terra</i></b>	
Vano scale	13,65
Disimpegno	7,65
Ripostiglio	15,86
<b><i>Piano primo</i></b>	
Cucina- Soggiorno	28,64
Vano scale	8,80
bagno	4,55
soppalco	44,80
<b><i>Piano secondo</i></b>	4,00
Bagno	4,45
disimpegno	8,58
camera	15,00
camera	13,20
<b>Totale sup. calpestabile</b>	<b>169,18 mq</b>

Dagli sviluppi, la superficie totale lorda (comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali), approssimata per eccesso è così risultante:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Piano terra</i>	50,07	1,00	50,07
<i>Piano primo</i>	57,20	1,00	57,20
<i>Soppalco</i>	44,80	0,50	22,40
<i>Piano secondo</i>	57,20	1,00	57,20
<b>Totale sup. lorda mq.</b>			<b>186,87</b>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Piano terra ufficio</i>	35,00	1,00	38,00
<b>Totale sup. lorda mq.</b>			<b>35,00</b>

Le superfici del soppalco e del garage sono state omogeneizzate con i corrispettivi coefficienti.

<i>Garage</i>	25,00	0,50	= mq. <b>12,50</b>
<i>Cortile</i>	189,00	0,10	= mq. <b>18,90</b>

Totale sup. lorda appartamento + garage= mq.187,00+ mq.12,50 +mq. 18,90 = mq. 218,40

Totale sup. lorda ufficio= mq.35,00

## 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 similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Galliera Veneta, ufficio tecnico di Galliera Veneta, 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	Appartamento +garage+ cortile	218,40	€. 1.000,00	€. 218.400,00
B	Ufficio	35,00	€. 700,00	€. 24.500,00
<b>Totale</b>				€. 242.900,00

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

**€. 242.900,00**

**Arrotondamento e/o aggiustamenti + €.100,00**

**Valore totale di mercato: €. 243.000,00**

**(duecentoquarantatremila/00 euro)**



**11.VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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: **€. 36.450,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova: **€. 206.550,00**

**Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 50,00**

**Valore totale di vendita giudiziaria: €. 206.600,00**

**(duecentoseimilaseicento/00 euro**

Padova, 28 Febbraio 2023

**IL TECNICO INCARICATO  
ING. ANNA BONANNO**

