



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**106/2016**

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Giorgio PIZIALI

CURATORE:

d.ssa Margherita MARIN

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/05/2017

TECNICO INCARICATO:

**SIMONE BERNARDI**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **deposito industriale** a MEGLIADINO SAN VITALE Via Botte (Via dell'Artigianato) \*\*, della superficie commerciale di **1.155,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posto al piano terra e facente parte di un complesso edificatorio sito nella zona industriale del Comune di Megliadino S. Vitale (PD), in Via Botte (Via dell'Artigianato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno \*\*, scala \*\*, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1264 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.388,80 Euro, indirizzo catastale: Via Botte, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: 1264 sub 2 - strada - 1264 sub 9 - 1264 sub 11, 10, 3, 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.155,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 371.147,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 315.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2013, con scadenza il 28/02/2019, registrato il 19/04/2013 a Ufficio Entrate DPPD UT Este ai nn. Contratto locazione n. 69 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 18.000/anno (= € 1.500/mese)

**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: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo ai nn. 1681 di repertorio, trascritta il 24/05/2016 a Padova-Este ai nn. 2397/1644, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione, derivante da verbale pignoramento immobili

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2012), con atto stipulato il 04/02/2012 a firma di Notaio Muraro ai nn. 68244 di repertorio, trascritto il 10/02/2012 ai nn. 884/627, in forza di atto di compravendita.

Con il presente atto venivano trasferiti gli ex mn. 1264/9 graff. 1264/21 e 1264/2 graff. 1264/14 ora mn. 1264 sub 27 (oltre all'ente comune mn. 1264/26)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione N. 1190/99 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzaione di un complesso artigianale e bar ad uso commerciale, presentata il 18/11/1998 con il n. 4915 di protocollo, rilasciata il 18/05/1999 con il n. 1190/99 di protocollo

Autorizzazione N. 1/00, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante forometrica a Sanatoria su C. 1190/99 (Realizzaione di un complesso artigianale e bar ad uso commerciale), presentata il 15/06/2000 con il n. 3268 di protocollo, rilasciata il 21/06/2000 con il n. 1/00 di protocollo

SCIA N. 0007/2013, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante per modifiche interne e rinnovo C. 1190/99 scaduta, presentata il 16/05/2013 con il n. 1928 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: locali accessori interni, lieve difformità altezza utile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PdiC. a sanatoria ai sensi DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri ed onorario): €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: locali accessori interni, lieve difformità altezza utile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEGLIADINO SAN VITALE VIA BOTTE (VIA DELL'ARTIGIANATO) \*\*

## DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito industriale** a MEGLIADINO SAN VITALE Via Botte (Via dell'Artigianato) \*\*, della superficie commerciale di **1.155,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posto al piano terra e facente parte di un complesso edificatorio sito nella zona industriale del Comune di Megliadino S. Vitale (PD), in Via Botte (Via dell'Artigianato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno \*\*, scala \*\*, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1264 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.388,80 Euro, indirizzo catastale: Via Botte, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: 1264 sub 2 - strada - 1264 sub 9 - 1264 sub 11, 10, 3, 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



*Retro*



*Fronte*



*Interno*



*Interno*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

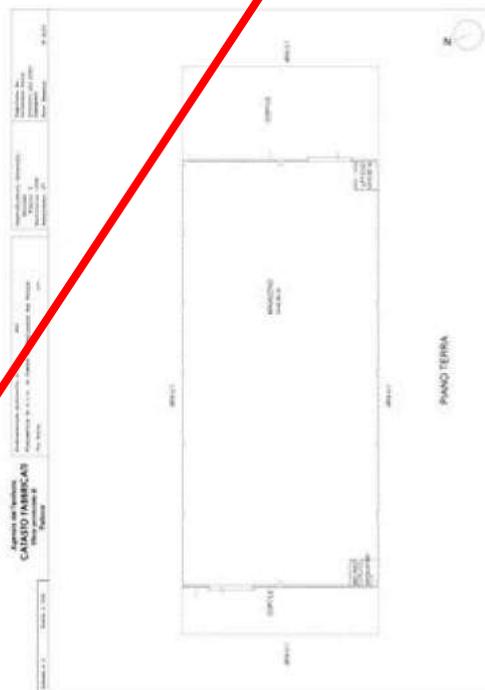
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino industriale	1.148,00	x	100 %	=	1.148,00
area scoperta esclusiva pertinenziale	380,00	x	2 %	=	7,60
<b>Totale:</b>	<b>1.528,00</b>				<b>1.155,60</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio mercato immobiliare agenzia territorio (Via dell'Artigianato - MEGLIADINO SAN VITALE - PD) (01/09/2016)

Domanda: Capannoni tipici

Offerta: Capannoni tipici

Tempo di rivendita o di assorbimento: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.155,60 x 350,00 = **404.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 404.460,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto agli aggiustamenti): **€ 404.460,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Padova, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Megliadino S. Vitale, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Megliadino S. Vitale, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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 verizia;
- 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;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito industriale	1.155,60	0,00	404.460,00	404.460,00
				<b>404.460,00 €</b>	<b>404.460,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
stato manutentivo - riparazioni	-2%	8.089,20
		<b>8.089,20 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 20.223,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 371.147,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 55.672,17**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 475,63**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 315.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a DUE CARRARE Via Mezzavia (Vo' di Placca), frazione Mezzavia, della superficie commerciale di **376,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di unità commerciale posta al piano primo ancora da ultimare (mancano finiture ed impianti), con presenza di infiltrazioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 350. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 637 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Mezzavia, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: in senso NESO: muri maestri, corridoio comune, 637 sub 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>376,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.644,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
 trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione (al grezzo) priva di finiture ed impianti

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 07/12/2015 a Padova ai nn. 37973/6832, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2012), con atto stipulato il 04/02/2012 a firma di Notaio Muraro ai nn. 68244 di repertorio, trascritto il 10/02/2012 ai nn. 5130/3738, in forza di atto di compravendita

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Trattasi di unità immobiliare al grezzo

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. C.E. n. 147 del 01.12.1998, intestata a \*\*\*, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 147 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. n. 69 del 20.06.2001, intestata a \*\*\*, rilasciata il 20/06/2001 con il n. 69 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. n. 114 del 25.10.2001, intestata a \*\*\*, rilasciata il 25/10/2001 con il n.

114 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. n. 18 del 25.02.2002, intestata a \*\*\*, rilasciata il 25/02/2002 con il n. 18 di protocollo

DIA N. DIA n. 3321 del 26.04.2002, intestata a \*\*\*, presentata il 26/04/2002 con il n. 3321 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori da completare (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti amministrativi al completamento dei lavori

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati (vendita unità in corso di costruzione)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN DUE CARRARE VIA MEZZAVIA (VO' DI PLACCA), FRAZIONE MEZZAVIA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a DUE CARRARE Via Mezzavia (Vo' di Placca), frazione Mezzavia, della superficie commerciale di **376,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità commerciale posta al piano primo ancora da ultimare (mancano finiture ed impianti), con presenza di infiltrazioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm.

350 .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 637 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Mezzavia, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: muri maestri, corridoio comune, 637 sub 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



Vista esterna



Vista ingresso interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Montegrotto T.me, Maserà di Padova, ...). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità commerciale posta al piano primo costituita da unico ampio locale di forma pressochè regolare con zona presidi igienico-sanitari, il tutto allo stato grezzo (priva di finiture ed impianti). Si evidenzia la presenza di infiltrazioni dall'esterno



*Vista interna*



*Vista interna*



*Vista interna (bagni)*



*Vista interna (stato manutentivo)*



Vista interna (stato manutentivo)



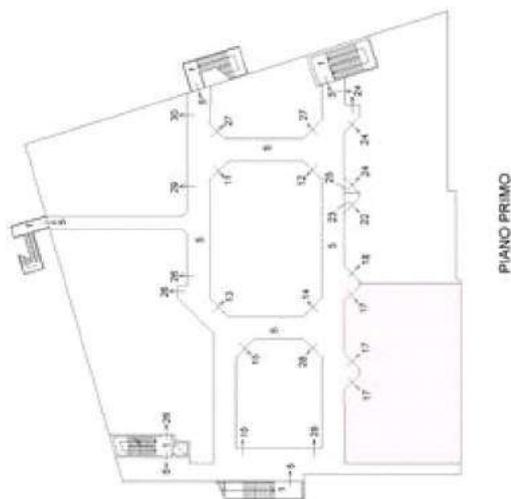
Vista interna (stato manutentivo)

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità commerciale al grezzo	366,00	x	100 %	=	366,00
Servizi igienici al grezzo	13,00	x	80 %	=	10,40
<b>Totale:</b>	<b>379,00</b>				<b>376,40</b>



Elaborato planimetrico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vò di Placca

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 742,42 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 09/09/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Vò di Placca

Superfici principali e secondarie: 78  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 641,03 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 05/04/2016  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Negozio  
 Indirizzo: Via Vò di Placca  
 Superfici principali e secondarie: 272  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 992,65 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia  
 Valore minimo: 700,00  
 Valore massimo: 900,00

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	49.000,00	50.000,00
Consistenza	376,40	66,00	78,00
Data [mesi]	0	6,00	8,00
Prezzo unitario	-	742,42	641,03

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	81,67	83,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	641,03	641,03

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	49.000,00	50.000,00
Data [mesi]	490,00	666,67
Prezzo unitario	198.974,36	191.282,05
<b>Prezzo corretto</b>	<b>248.464,36</b>	<b>241.948,72</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **245.206,54**  
 Divergenza: 2,62% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 376,40 x 651,45 = 245.206,54

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di finitura dell'immobile	-73.561,96

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 171.644,58  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 171.644,58

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Padova, conservatoria dei registri immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Due Carrare, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Due carrare, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	376,40	0,00	171.644,58	171.644,58
				<b>171.644,58 €</b>	<b>171.644,58 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 171.644,58

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e € 25.746,69

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 897,89</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a DUE CARRARE Via Vò di Placca, frazione Mezzavia, della superficie commerciale di **91,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità direzionale al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno \*\*, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 295. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 637 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 5 vani, rendita 1.174,94 Euro, indirizzo catastale: Via Mezzavia, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.886,03</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.104,83</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

**PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 07/12/2015 a Padova ai nn. 37973/6832, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2012), con atto stipulato il 04/02/2012 a firma di Notaio Muraro ai nn. 68244 di repertorio, trascritto il 10/02/2012 ai nn. 5130/3738, in forza di atto di compravendita

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. C.E. n. 147 del 01.12.1998, intestata a \*\*\*, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 147 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. n. 69 del 20.06.2001, intestata a \*\*\*, rilasciata il 20/06/2001 con il n. 69 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. n. 18 del 25.02.2002, intestata a \*\*\*, rilasciata il 25/02/2002 con il n. 18 di protocollo

DIA N. DIA n. 3321 del 26.04.2002, intestata a \*\*\*, presentata il 26/04/2002 con il n. 3321 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DUE CARRARE VIA VÒ DI PLACCA, FRAZIONE MEZZAVIA

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a DUE CARRARE Via Vò di Placca, frazione Mezzavia, della superficie commerciale di **91,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità direzionale al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno \*\*, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 295. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 637 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 5 vani, rendita 1.174,94 Euro, indirizzo catastale: Via Mezzavia, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



Vista esterna



Vista ingresso

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista interna

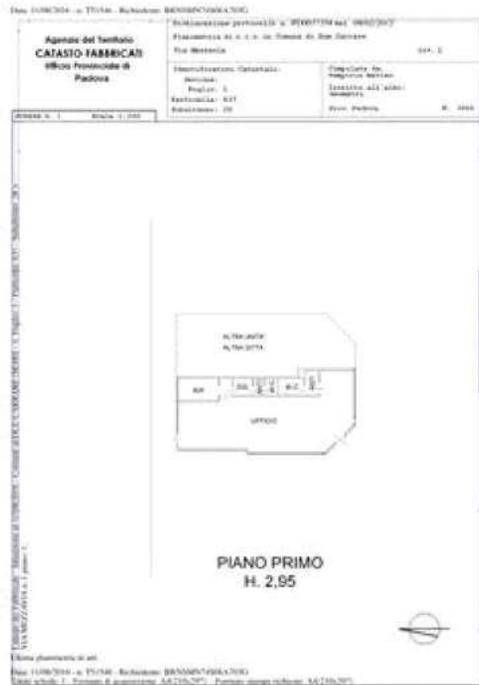


#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	82,00	x	100 %	=	82,00
presidi igienico-sanitari	11,50	x	80 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>93,50</b>				<b>91,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vò di Placca

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 742,42 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 09/09/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio

Indirizzo: Via Vò di Placca

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 641,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 05/04/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vò di Placca

Superfici principali e secondarie: 272

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 992,65 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	49.000,00	50.000,00
Consistenza	91,20	66,00	78,00
Data [mesi]	0	6,00	8,00
Prezzo unitario	-	742,42	641,03

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,17	81,67	83,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	641,03	641,03

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	49.000,00	50.000,00

Data [mesi]	490,00	666,67
Prezzo unitario	16.153,85	8.461,54
<b>Prezzo corretto</b>	<b>65.643,85</b>	<b>59.128,21</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.386,03**  
 Divergenza: 9,93% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,20 x 684,06 = **62.386,03**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.386,03**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.386,03**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Padova, conservatoria dei registri immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Due Carrare, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Due carrare, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	91,20	0,00	62.386,03	62.386,03
				<b>62.386,03 €</b>	<b>62.386,03 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.886,03**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€. 9.132,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.104,83</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 5), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **633,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di negozio (sotto il profilo amministrativo) attualmente adibito a circolo privato (palestra)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 350. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 309 mq, rendita 3.526,83 Euro, indirizzo catastale: Via ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: mn. 1270 sub 32, mn. 1270 sub 28, mn. 1270 sub 5
- foglio 25 particella 1270 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**A.1** **posto auto**, composto da posti auto coperti, sviluppa una superficie commerciale di **33,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>633,27 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>33,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 464.398,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 397.667,67</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2013, con scadenza il 31/08/2019 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 36.000/anno = € 3.000/mese

## 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di Notaio Muraro ai nn. 110330 di repertorio, trascritto il 10/07/2009 a Padova - Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 14/07/2006

Agibilità N. **PC05B028**, intestata a ██████████ per lavori di Agibilità unità artigianale e commerciale, presentata il 29/08/2006 con il n. 21321 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Come da certificato l'agibilità "s'intende attestata in data 30.09.2006"

Concessione edilizia N. **C.E. n. 114 del 25.10.2001**, intestata a \*\*\*, rilasciata il 25/10/2001 con il n. 114 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso difforme (autorizzata a "magazzino + vendita" - adibita a "palestra") e opere interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza a sanatoria (DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri/oblazione + onorari e spese) - quota: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale - quota: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT. 5), FRAZIONE CA' ODDO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 5), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **633,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di negozio (sotto il profilo amministrativo) attualmente adibito a circolo privato (palestra)

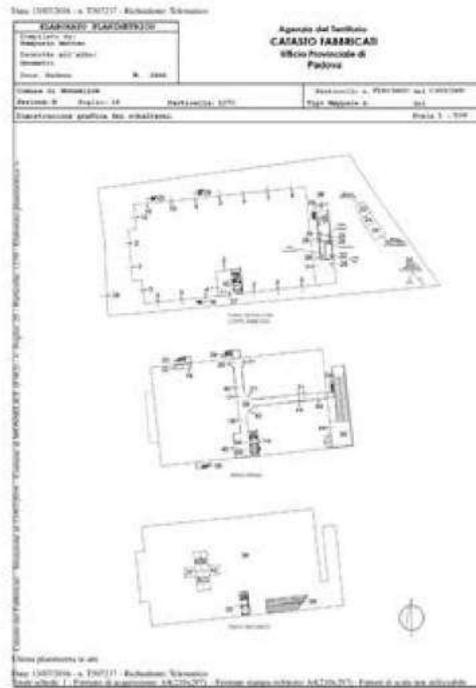
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 350. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 309 mq, rendita 3.526,83 Euro, indirizzo catastale: Via ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: mn. 1270 sub 32, mn. 1270 sub 28, mn. 1270 sub 5
- foglio 25 particella 1270 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di Mappa



Elaborato planimetrico

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 5

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



Vista sub 5-25

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	633,27	x	100 %	=	633,27
<b>Totale:</b>	<b>633,27</b>				<b>633,27</b>



sub 5



sub 25

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da posti auto coperti, sviluppa una superficie commerciale di **33,60 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 86 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 02/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 21/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 2150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

##### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Consistenza	666,87	250,00	140,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	1.214,29	697,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-602,08	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67	697,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-1.204,17	-6.250,00
Prezzo unitario	290.839,53	367.583,72	-1.034.741,86
<b>Prezzo corretto</b>	<b>502.950,78</b>	<b>510.879,55</b>	<b>459.008,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **490.946,16**  
 Divergenza: 10,15% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 633,27 x 736,19 = **466.210,02**  
 Valore superficie accessori: 33,60 x 736,19 = **24.736,14**  
**490.946,16**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
tipologia ed ubicazione dell'immobile	-24.547,31

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 466.398,85**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 466.398,85**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sullo stato di occupazione, non viene prevista decurtazione stante il corrispettivo di cui al canone locativo di redditività

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Monselice, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: agenzie immobiliari locali, Immobiliare.it, Borsino immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	633,27	33,60	466.398,85	466.398,85
				<b>466.398,85 €</b>	<b>466.398,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 464.398,85**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 69.659,83**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 397.667,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int 8), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **294,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità adibita/individuata quale circolo privato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 350. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 249 mq, rendita 2.096,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: in senso NESO: mn. 1270 sub 2, mn. 1270 sub 7, mn. 1270 sub 2,5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>294,29 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 197.683,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.667,67</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data di sopralluogo l'immobile appariva non occupato

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di

compravendita

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 14/07/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 19/09/2007 con il n. 26834 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Agibilità N. **DL07-0201**, intestata a [REDACTED] per lavori di Agibilità unità artigianale e commerciale, presentata il 14/11/2007 con il n. 33235 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Come da certificato l'agibilità "s'intende attestata in data 04.03.2008"

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dato non disponibile

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT 8), FRAZIONE CA' ODDO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int 8), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **294,29 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di unità adibita/individuata quale circolo privato

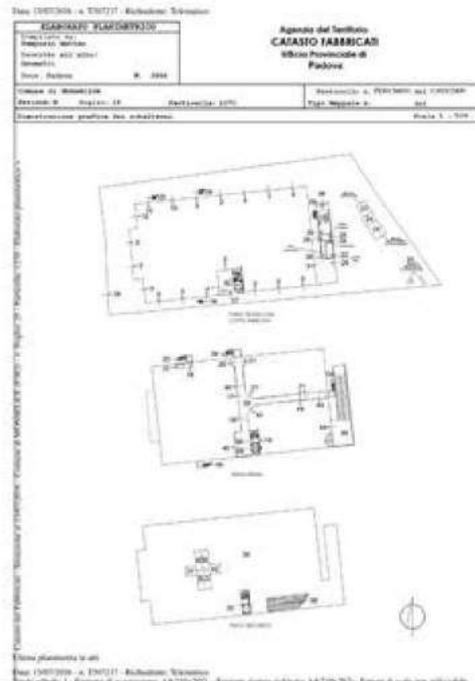
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 350. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 249 mq, rendita 2.096,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: in senso NESO: mn. 1270 sub 2, mn. 1270 sub 7, mn. 1270 sub 2,5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



elaborato planimetrico

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



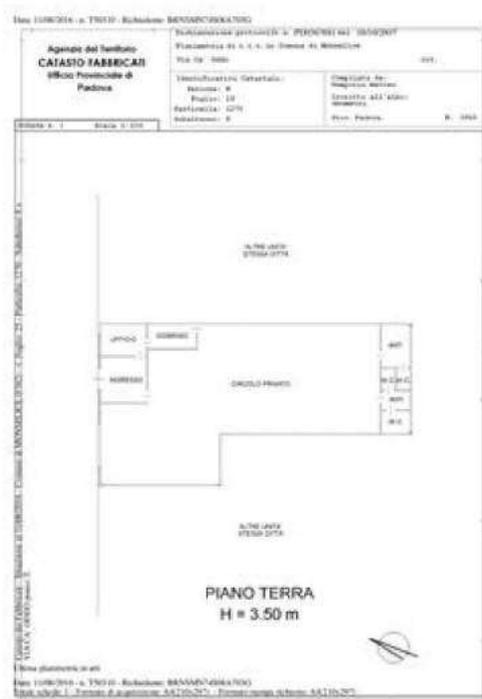
sub 8

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	294,29	x	100 %	=	294,29
<b>Totale:</b>	<b>294,29</b>				<b>294,29</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 250  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 02/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 140  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 15 %  
 Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 21/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 2150  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Consistenza	294,29	250,00	140,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	1.214,29	697,67
orientamento/ubicazione	4,00	7,00	9,00	4,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-602,08	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67	697,67
orientamento/ubicazione	5 %	10.877,50	7.225,00	75.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-1.204,17	-6.250,00
Prezzo unitario	30.900,00	107.644,19	-1.294.681,40
orientamento/ubicazione	-32.632,50	-36.125,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>210.378,75</b>	<b>214.815,02</b>	<b>199.068,60</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **208.087,46**

Divergenza: 7,33% < 10%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 294,29 x 707,08 = 208.087,46

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
tipologia, ubicazione, orientamento	-10.404,37

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 197.683,09**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 197.683,09**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Padova-Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Monselice, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: agenzie immobiliari, Borsino immobiliare, ...

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	294,29	0,00	197.683,09	197.683,09
				<b>197.683,09 €</b>	<b>197.683,09 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 197.683,09**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€. 29.652,46</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 362,95</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.667,67</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int 16), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **562,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di negozio e servizi al piano primo (si precisa che all'interno sono in corso opere interne per ri-assetto dell'unità, giusta DIA del 27.05.2016)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 16, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 544 mq, rendita 4.579,53 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 17, mn. 1270 sub 45, mn. 1270 sub 22, mn. 1270 sub 46

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>562,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 380.285,27</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 323.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
 [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/04/2016, con scadenza il 31/08/2022, registrato il 13/05/2016 a DPVI UT Bassano del Grappa ai nn. 2651 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 38.400/anno (riferito ai subb 16-17-46)

### 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: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Agibilità N. **PC040008 + PC050028**, intestata a ██████████ per lavori di Agibilità unità artigianale e commerciale, presentata il 07/05/2008 con il n. 12315 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Avvio procedimento del 12.05.2008 (prot. 13235 del 19.05.2008)

Agibilità N. **PC040008 + PC050028**, intestata a ██████████ per lavori di Agibilità unità artigianale e commerciale, presentata il 30/11/2009 con il n. 38136 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Avvio procedimento del 10.12.2009 (prot. 39913 del 16.12.2009)

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 27/05/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza a sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri/oblazione + onorari e spese) - quota: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche inetrne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati - quota: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT 16), FRAZIONE CA' ODDO

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int 16), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **562,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di negozio e servizi al piano primo (si precisa che all'interno sono in corso opere interne per ri-assetto dell'unità, giusta DIA del 27.05.2016)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 16, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

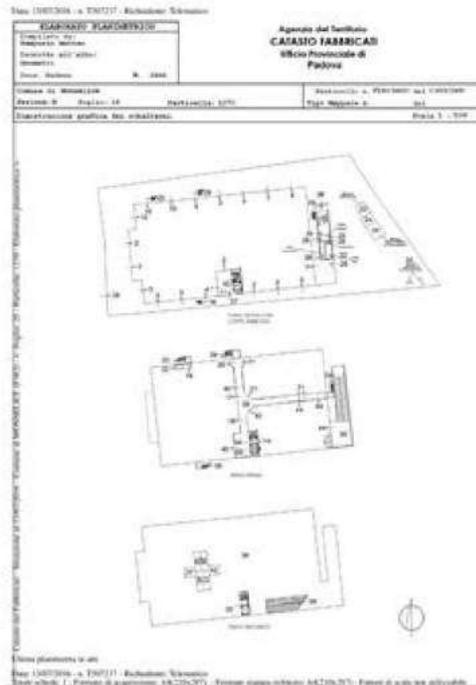
- foglio 25 particella 1270 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 544 mq, rendita 4.579,53 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 17, mn. 1270 sub 45, mn. 1270 sub 22, mn. 1270 sub 46

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



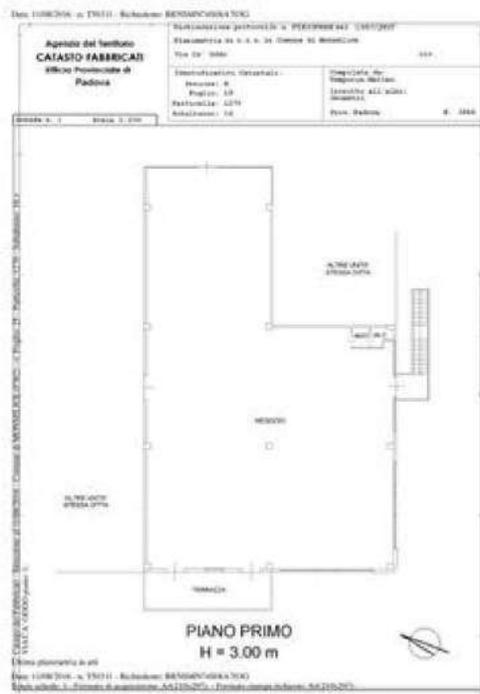
sub 16 (piano primo)

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	555,85	x	100 %	=	555,85
Terrazza	34,25	x	20 %	=	6,85
<b>Totale:</b>	<b>590,10</b>				<b>562,70</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 250  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 02/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 140  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 15 %  
 Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 21/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 2150  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Consistenza	562,70	250,00	140,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	1.214,29	697,67

orientamento/ubicazione	5,00	7,00	9,00	4,00
-------------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-602,08	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67	697,67
orientamento/ubicazione	4 %	8.702,00	5.780,00	60.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-1.204,17	-6.250,00
Prezzo unitario	218.162,79	294.906,98	-1.107.418,60
orientamento/ubicazione	-17.404,00	-23.120,00	60.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>412.870,04</b>	<b>415.082,81</b>	<b>446.331,40</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>424.761,42</b>
Divergenza:		7,50%	< <b>10%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	562,70	x	754,86	=	<b>424.761,42</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato dei luoghi (modifiche in corso)	-42.476,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 382.285,27</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 382.285,27</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	562,70	0,00	382.285,27	382.285,27
				<b>382.285,27 €</b>	<b>382.285,27 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 380.285,27**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 57.042,79**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 242,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 323.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 17), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **96,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità autorizzata ad uso laboratorio artigianale attualmente con lavori in corso (vd. DIA 27.05.2016)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 17, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 91 mq, rendita 169,19 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 46 e sub 16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,42 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.944,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.915,94</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/04/2016, registrato il 13/05/2016 a DPVI UT Bassano del Grappa ai nn. 2651 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 38.400/anno (riferito ai subb 16-17-46)

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 3.100.000,00.  
Importo capitale: € 1.550.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 1.500.000,00.  
Importo capitale: € 750.000,00.  
Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\*  
ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 294.000,00.  
Importo capitale: € 196.795,67

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.  
Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 14/07/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 19/09/2007 con il n. 26834 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Agibilità N. **4/2006 (cert. agib.) - Pratica PC05A028**, intestata a ██████████ per lavori di Agibilità unità artigianale, presentata il 09/03/2006 con il n. 5982 di protocollo, rilasciata il 04/05/2006, agibilità del 04/05/2006 con il n. 4/2006 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 27/05/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza a sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri/oblazione + onorari e spese) - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT. 17), FRAZIONE CA' ODDO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 17), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **96,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di unità autorizzata ad uso laboratorio artigianale attualmente con lavori in corso (vd. DIA 27.05.2016)

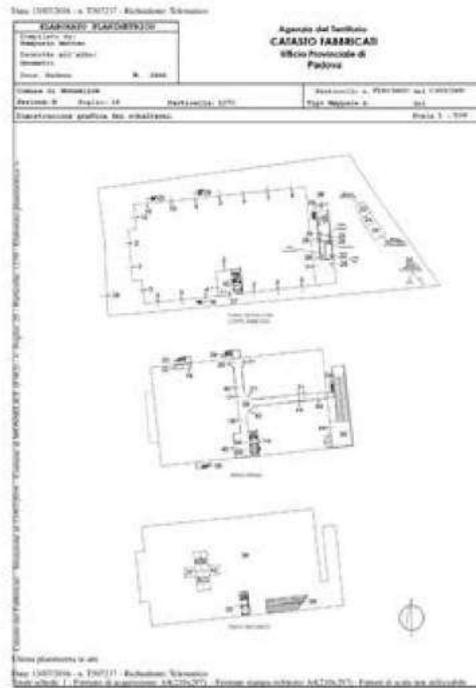
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 17, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 91 mq, rendita 169,19 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: mn. 1270 sub 46 e sub 16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	96,42	x	100 %	=	96,42
<b>Totale:</b>	<b>96,42</b>				<b>96,42</b>



sub 17

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 02/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 21/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 2150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	217.550,00	1.500.000,00
Consistenza	96,42	250,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	697,67
orientamento/ubicazione	4,00	7,00	4,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
orientamento/ubicazione	4 %	8.702,00	60.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	217.550,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-6.250,00
Prezzo unitario	-107.148,84	-1.432.730,23
orientamento/ubicazione	-26.106,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>78.856,41</b>	<b>61.019,77</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>69.938,09</b>
Divergenza:	22,62%	<		<b>20%</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,42	x	725,35	=	<b>69.938,09</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato dei luoghi (modifiche in corso)	-6.993,81

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 62.944,28</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 62.944,28</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	96,42	0,00	62.944,28	62.944,28
				<b>62.944,28 €</b>	<b>62.944,28 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.000,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.944,28</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€. 9.291,64</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.915,94</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 20, frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **137,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Trattasi di unità immobiliare autorizzata a laboratorio ma allo stato dei luoghi utilizzata ad ufficio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 20, scala \*\*, ha un'altezza interna di H cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 131 mq, rendita 345,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: muri perimetrali, mn. 1270 sub 46

L'immobile - allo stato dei luoghi - è utilizzato ad ufficio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.681,97</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/06/2011, con scadenza il 14/07/2017, registrato il 02/08/2011 a DPPD UT Este ai nn. 57 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 10.800/anno

### 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: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Agibilità N. **\*\*\***, intestata a ██████████ per lavori di Agibilità unità artigianale, presentata il 30/11/2009 con il n. 38136 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Dalla ispezione presso il competente UTC di Monselice è risultato che la pratica di agibilità è stata depositata (30.11.2009) ma non rilasciata

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e di destinazione d'uso (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza a sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri/oblazione + onorari e spese) - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche inetrne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT. 20, FRAZIONE CA' ODDO

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 20, frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **137,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Trattasi di unità immobiliare autorizzata a laboratorio ma allo stato dei luoghi utilizzata ad ufficio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 20, scala \*\*, ha un'altezza interna di H cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 131 mq, rendita 345,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

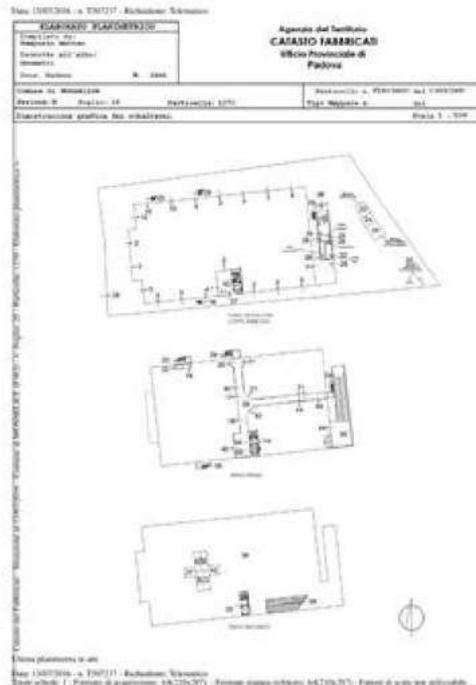
Coerenze: muri perimetrali, mn. 1270 sub 46

L'immobile - allo stato dei luoghi - è utilizzato ad ufficio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



sub 20 (piano primo)

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	137,80	x	100 %	=	137,80
<b>Totale:</b>	<b>137,80</b>				<b>137,80</b>



sub 20

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 250  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 02/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 140  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 15 %  
 Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 21/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 2150  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Consistenza	137,80	250,00	140,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	1.214,29	697,67

ubicazione/orientamento	9,00	7,00	9,00	7,00
-------------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-602,08	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67	697,67
ubicazione/orientamento	1,8 %	3.915,90	2.601,00	27.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-1.204,17	-6.250,00
Prezzo unitario	-78.279,07	-1.534,88	-1.403.860,47
ubicazione/orientamento	7.831,80	0,00	54.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>141.663,98</b>	<b>141.760,95</b>	<b>143.889,53</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **142.438,15**

Divergenza: 1,55% < **10%**

Sullo stato di occupazione, non viene prevista decurtazione stante il corrispettivo di cui al canone locativo di redditività

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,80 x 1.033,66 = **142.438,15**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo	14.243,82

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 156.681,97**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 156.681,97**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare

## 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;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	137,80	0,00	156.681,97	156.681,97
				<b>156.681,97 €</b>	<b>156.681,97 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.681,97**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 23.352,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2.329,67**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 43), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare autorizzata quale "esercizio commerciale"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 43, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 44 e 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.244,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.573,26</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di

compravendita

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 14/07/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 19/09/2007 con il n. 26834 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa che agli atti non risulta rinvenuto presentato/rilasciato il certificato di agibilità

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT. 43), FRAZIONE CA' ODDO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 43), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di unità immobiliare autorizzata quale "esercizio commerciale"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 43, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

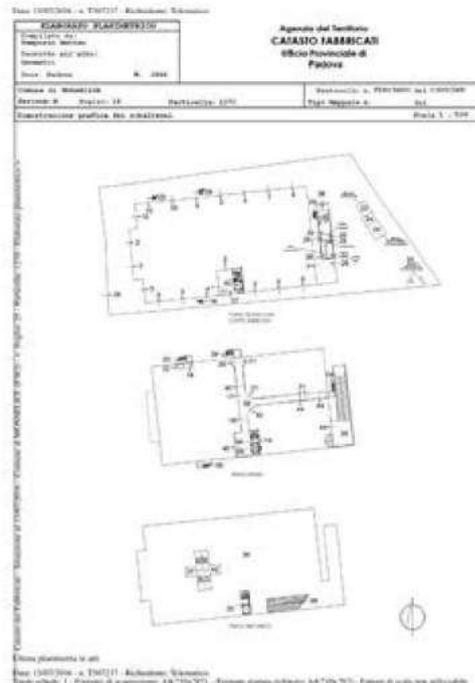
- foglio 25 particella 1270 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 44 e 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

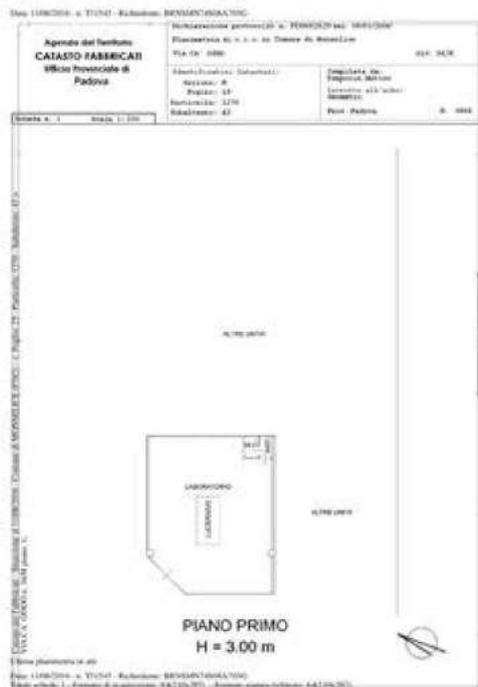
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	134,00	x	100 %	=	134,00
<b>Totale:</b>	<b>134,00</b>				<b>134,00</b>



sub 43

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 250  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 02/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 140  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 15 %  
 Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 21/03/2017  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: esercizio commerciale  
 Superfici principali e secondarie: 2150  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	217.550,00	1.500.000,00
Consistenza	134,00	250,00	2.150,00

Data [mesi]	0	6,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	697,67
orientamento/ubicazione	3,00	8,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
orientamento/ubicazione	2,2 %	4.786,10	33.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	217.550,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-6.250,00
Prezzo unitario	-80.930,23	-1.406.511,63
orientamento/ubicazione	-23.930,50	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>107.250,52</b>	<b>87.238,37</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			<b>97.244,44</b>
Divergenza:	18,66%	<	<b>15%</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,00	x	725,70	=	<b>97.244,44</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 97.244,44</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 97.244,44</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, OMI Monselice, Borsino Immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	134,00	0,00	97.244,44	97.244,44
				<b>97.244,44 €</b>	<b>97.244,44 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.244,44**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 14.586,67**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 84,52**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.573,26**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 46), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **262,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità autorizzata ad uso laboratorio artigianale attualmente con lavori in corso (vd. DIA 27.05.2016)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 46, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1270 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 249 mq, rendita 655,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: mn. 1270 sub 23, mn. 1270 sub 20, mn. 1270 sub 17, mn. 1270 sub 16, mn. 1270 sub 22

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>262,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 188.936,41</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.790,43</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/04/2016, con scadenza il 31/08/2022, registrato il 13/05/2016 a DPVI UT Bassano ai nn. 2651 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 38.400/anno (riferito ai subb 16-17-46)

**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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110331 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4374/897, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.100.000,00.

Importo capitale: € 1.550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di notaio Muraro ai nn. 69373 di repertorio, iscritta il 21/09/2012 a Padova-Este ai nn. 4878/656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 750.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1027 Registro generale n. 6270 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA \*\*\*

ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2012 Servizio di P.I. di ESTE Registro particolare n. 1028 Registro generale n. 6271 Tipo di atto: 0800 - RIDETERMINAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **111 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 03/11/2004 con il n. 111 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 05/11/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **066 (PdiC)**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, rilasciata il 14/09/2005 con il n. 066 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 03/10/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 23/11/2005, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 07/02/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **DIA**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione complesso artigianale e commerciale, presentata il 27/05/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza a sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria (oneri/oblazione + onorari e spese) - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche inetrne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a lavori ultimati - quota: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO 34/H (INT. 46), FRAZIONE CA' ODDO

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONSELICE Via Ca' Oddo 34/H (int. 46), frazione Ca' Oddo, della superficie commerciale di **262,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità autorizzata ad uso laboratorio artigianale attualmente con lavori in corso (vd. DIA 27.05.2016)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 46, scala \*\*, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

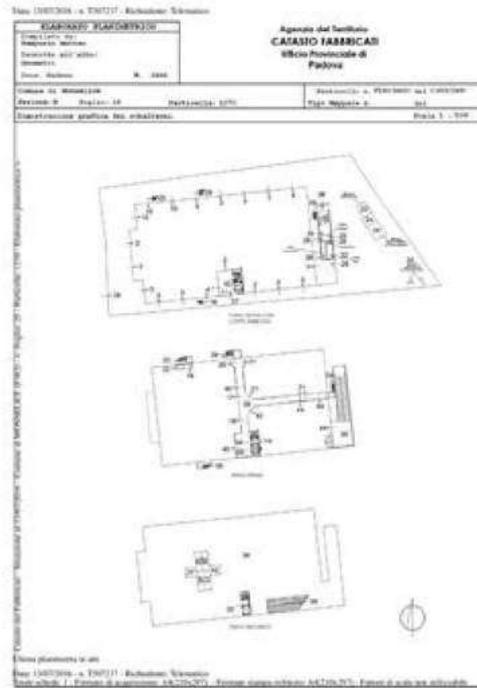
- foglio 25 particella 1270 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 249 mq, rendita 655,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mn. 1270 sub 23, mn. 1270 sub 20, mn. 1270 sub 17, mn. 1270 sub 16, mn. 1270 sub 22

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

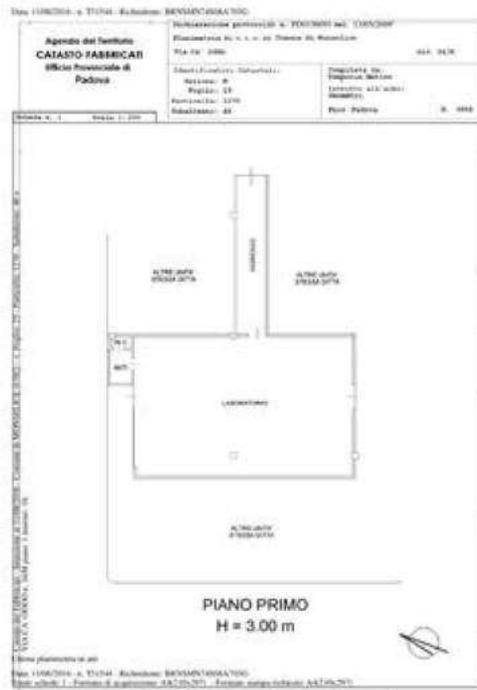
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	262,40	x	100 %	=	262,40
<b>Totale:</b>	<b>262,40</b>				<b>262,40</b>



sub 46

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 916,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 217.550,00 pari a 870,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 02/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 144.500,00 pari a 1.032,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 21/03/2017

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: esercizio commerciale

Superfici principali e secondarie: 2150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Consistenza	262,40	250,00	140,00	2.150,00
Data [mesi]	0	6,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,00	1.214,29	697,67
orientamento/ubicazione	4,00	6,00	9,00	3,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	-0,42	-906,46	-602,08	-6.250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67	697,67
orientamento/ubicazione	2 %	4.351,00	2.890,00	30.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	217.550,00	144.500,00	1.500.000,00
Data [mesi]	-5.438,75	-1.204,17	-6.250,00

Prezzo unitario	8.651,16	85.395,35	-1.316.930,23
orientamento/ubicazione	-8.702,00	-14.450,00	30.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>212.060,41</b>	<b>214.241,18</b>	<b>206.819,77</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.040,45**  
 Divergenza: 3,46% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 262,40 x 804,27 = **211.040,45**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato dei luoghi (modifiche in corso)	-21.104,05

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 189.936,41**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 189.936,41**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, OMI Monselice, Borsino Immobiliare

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	262,40	0,00	189.936,41	189.936,41
				<b>189.936,41 €</b>	<b>189.936,41 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 188.936,41</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€. 28.340,46</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.790,43</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a MONSELICE, della superficie commerciale di **1.056,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno inserito in PUA

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 56, deduzione A56, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 1276 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 1085, deduzione a36, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 1316 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 203, deduzione A36, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: \*\* ,di selvicoltura: \*\*Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.056,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.489,47</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.133,33</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mn. 946-1276

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione in compensazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011 a firma di notaio Busi ai nn. 20116 di repertorio, registrato il 13/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11911, trascritto il 18/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3877/2525, in forza di atto di cessione in compensazione.

Il titolo è riferito solamente a mn. 1316

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE, della superficie commerciale di **1.056,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno inserito in PUA

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 56, deduzione A56, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 1276 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 1085, deduzione A36, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 6,22 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 1316 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 203, deduzione A36, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: \*\*,di selvicoltura: \*\*Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

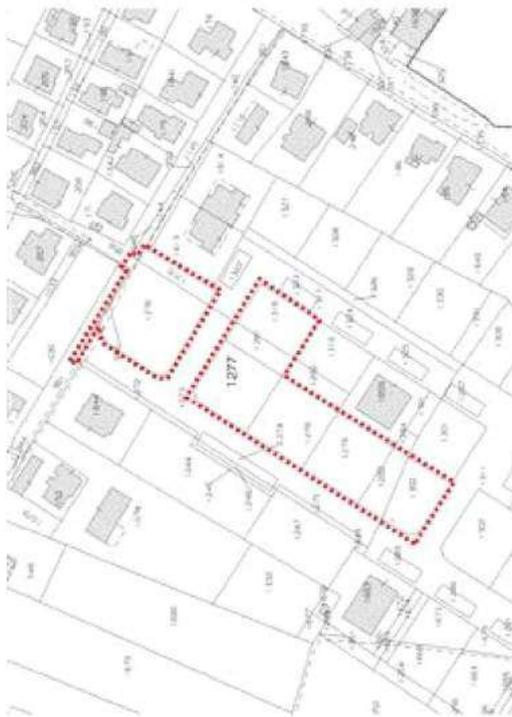
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno in ZTO tipo residenziale	1.000,00	x 100 %	= 1.000,00
terreno in viabilità	288,00	x 0 %	= 0,00
Terreno in ZTO residenziale	56,00	x 100 %	= 56,00
<b>Totale:</b>	<b>1.344,00</b>		<b>1.056,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Via Ca' Oddo

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno immobiliare

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 10/11/2016

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	1.056,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	34.680,00	74.346,67	-16.320,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>120.105,00</b>	<b>127.963,42</b>	<b>128.400,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **125.489,47**

Divergenza: 6,46% < **10%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.056,00 x 118,83 = 125.489,47

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 125.489,47

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 125.489,47

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, OMI Monselice, Borsino Immobiliare

## 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;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.056,00	0,00	125.489,47	125.489,47
				<b>125.489,47 €</b>	<b>125.489,47 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 125.489,47

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. 18.823,42

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.133,33</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

**LOTTO 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno residenziale a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **669,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1280 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 231, deduzione A36, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,32 €, indirizzo catastale: loc. Sabbionara, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mn. 1279, mn. 1264-1300, strade  
i mn. 1280 e 1300 corrispondono al lotto n. 13 del PUA "PER 15"
- foglio 30 particella 1300 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 438, deduzione A36, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mn. 1280, mn. 1301, strade  
i mn. 1280 e 1300 corrispondono al lotto n. 13 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>669,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.792,42</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.146,67</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 294.000,00.  
Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.  
Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a mn. 1280

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011, registrato il 01/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11119, trascritto il 07/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3637-3638-3639/2340-2340-2342, in forza di atto di assegnazione

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di lottizzazione N. **PER 15**, intestata a diversi, per lavori di Piano di lottizzazione "PER 15".  
Piano di lottizzazione approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 13 del 02.04.2014, l'immobile ricade in zona Tipo Residenziale PER/15 (Territoriale omogenea Perequata). Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comune di Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO \*\*, FRAZIONE LOC. SABBIONARA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **669,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1280 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 231, deduzione A36, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,32 €, indirizzo catastale: loc. Sabbionara, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mn. 1279, mn. 1264-1300, strade  
i mn. 1280 e 1300 corrispondono al lotto n. 13 del PUA "PER 15"
- foglio 30 particella 1300 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 438, deduzione A36, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mn. 1280, mn. 1301, strade  
i mn. 1280 e 1300 corrispondono al lotto n. 13 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comuni di Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 13** dell'estensione di are 6.69 con capacità edificatoria di mc. 1.111,56 (cfr *Atto di riordino ed assegnazione* rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

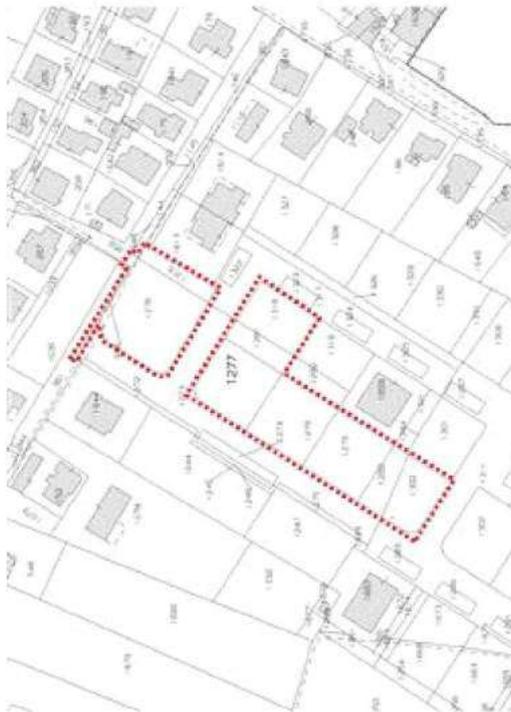


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie catastale mn. 1280	231,00	x	100 %	=	231,00
Superficie catastale mn. 1300	438,00	x	100 %	=	438,00
<b>Totale:</b>	<b>669,00</b>				<b>669,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Indirizzo: Via Ca' Oddo  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 400  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 4 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	669,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	-9.180,00	30.486,67	-60.180,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>76.245,00</b>	<b>84.103,42</b>	<b>84.540,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.629,47**

Divergenza: 9,81% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 669,00 x 122,02 = **81.629,47**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
previsioni urbanistiche (lotto in PUA)	8.162,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.792,42**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.792,42**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	669,00	0,00	89.792,42	89.792,42
				<b>89.792,42 €</b>	<b>89.792,42 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.792,42**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 13.468,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.146,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

**LOTTO 13****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno residenziale a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1279 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor, superficie 658, deduzione A36, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 3,77 €, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: mn. 1278, mn. 1659, mn. 1279, strade  
 il mn. 1279 corrisponde al lotto n. 14 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: \*\*, le seguenti sistemazioni agrarie: \*\*, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\*, di selvicoltura: \*\*Il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>658,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.421,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.146,66</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mn. 1279

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011, registrato il 01/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11119, trascritto il 07/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3637-3638-3639/2340-2340-2342, in forza di atto di assegnazione

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Piano di lottizzazione N. **PER 15**, intestata a diversi, per lavori di Piano di lottizzazione "PER 15".

Piano di lottizzazione approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 13 del 02.04.2014, l'immobile ricade in zona Tipo Residenziale PER/15 (Territoriale omogenea Perequata). Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comuni di Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO, FRAZIONE LOC. SABBIONARA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1279 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 658, deduzione A36, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 3,77 €, indirizzo catastale: Via Ca' Oddo, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mn. 1278, mn. 1659, mn. 1279, strade  
il mn. 1279 corrisponde al lotto n. 14 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: \*\*, le seguenti sistemazioni agrarie: \*\*, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\*, di selvicoltura: \*\*Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 14** dell'estensione di are 6.58 con capacità edificatoria di mc. 1.101,44 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	658,00	x	100 %	=	658,00
<b>Totale:</b>	<b>658,00</b>				<b>658,00</b>



*Estratto di Mappa*

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard*

*Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Indirizzo: Via Ca' Oddo  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 400  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 4 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	658,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	-10.426,67	29.240,00	-61.426,67
<b>Prezzo corretto</b>	<b>74.998,33</b>	<b>82.856,75</b>	<b>83.293,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.382,81**  
 Divergenza: 9,96% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 658,00 x 122,16 = **80.382,81**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
previsioni urbanistiche (lotto in PUA)	8.038,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.421,09**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.421,09**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	658,00	0,00	88.421,09	88.421,09
				<b>88.421,09 €</b>	<b>88.421,09 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.421,09**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 13.263,16**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.146,66**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1278 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 658, deduzione A36, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 3,77 €, intestato a [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Coerenze: mn. 1277, mn. 1262, mn. 1279, strada  
 il mn. 1278 corrisponde al lotto n. 15 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\* ,di selvicoltura: \*\*Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>658,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.421,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.146,66</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mn. 1278

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011, registrato il 01/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11119, trascritto il 07/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3637-3638-3639/2340-2340-2342, in forza di atto di assegnazione

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Piano di lottizzazione N. **PER 15**, intestata a diversi, per lavori di Piano di lottizzazione "PER 15".

Piano di lottizzazione approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 13 del 02.04.2014, l'immobile ricade in zona Tipo Residenziale PER/15 (Territoriale omogenea Perequata). Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comuni di Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO, FRAZIONE LOC. SABBIONARA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1278 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 658, deduzione A36, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 3,77 €, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: mn. 1277, mn. 1262, mn. 1279, strada  
il mn. 1278 corrisponde al lotto n. 15 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\*,di selvicoltura: \*\*Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

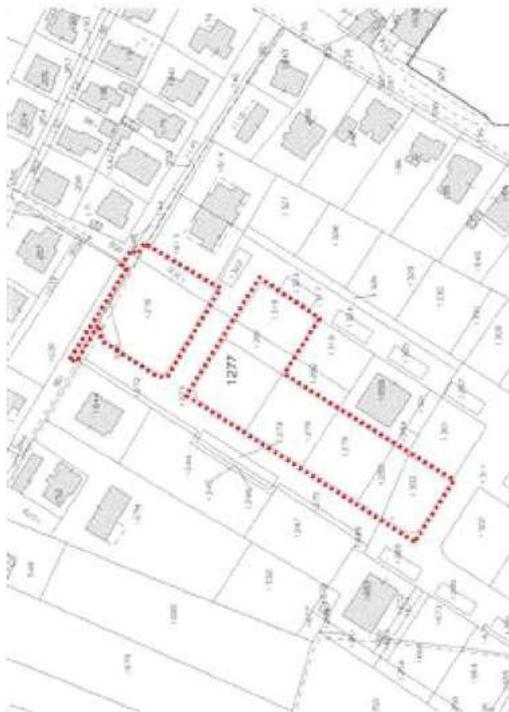
Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 15** dell'estensione di are 6.58 con capacità edificatoria di mc. 1.101,44 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	658,00	x	100 %	=	658,00
<b>Totale:</b>	<b>658,00</b>				<b>658,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Indirizzo: Via Ca' Oddo  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 400  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 4 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	658,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	-10.426,67	29.240,00	-61.426,67
<b>Prezzo corretto</b>	<b>74.998,33</b>	<b>82.856,75</b>	<b>83.293,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.382,81**

Divergenza: 9,96% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 658,00 x 122,16 = **80.382,81**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
previsioni urbanistiche (lotto in PUA)	8.038,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.421,09**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.421,09**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	658,00	0,00	88.421,09	88.421,09
				<b>88.421,09 €</b>	<b>88.421,09 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.421,09**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 13.263,16**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.146,66**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **665,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 16** dell'estensione di are 6.65 con capacità edificatoria di mc. 1.111,56 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1277 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor, superficie 665, deduzione A36, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: strade, mn. 1281, mn. 1278, strade  
 il mn. 1277 corrisponde al lotto n. 16 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\* ,di selvicoltura: \*\*Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>665,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 89.293,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 80.146,67</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a mn. 1277

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011, registrato il 01/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11119, trascritto il 07/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3637-3638-3639/2340-2340-2342, in forza di atto di assegnazione

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di lottizzazione N. **PER 15**, intestata a diversi, per lavori di Piano di lottizzazione "PER 15".  
Piano di lottizzazione approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 13 del 02.04.2014, l'immobile ricade in zona Tipo Residenziale PER/15 (Territoriale omogenea Perequata). Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO, FRAZIONE LOC. SABBIONARA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **665,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 16** dell'estensione di are 6.65 con capacità edificatoria di mc. 1.111,56 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1277 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 665, deduzione A36, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 3,81 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: strade, mn. 1281, mn. 1278, strade  
il mn. 1277 corrisponde al lotto n. 16 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\* ,di selvicoltura: \*\*Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

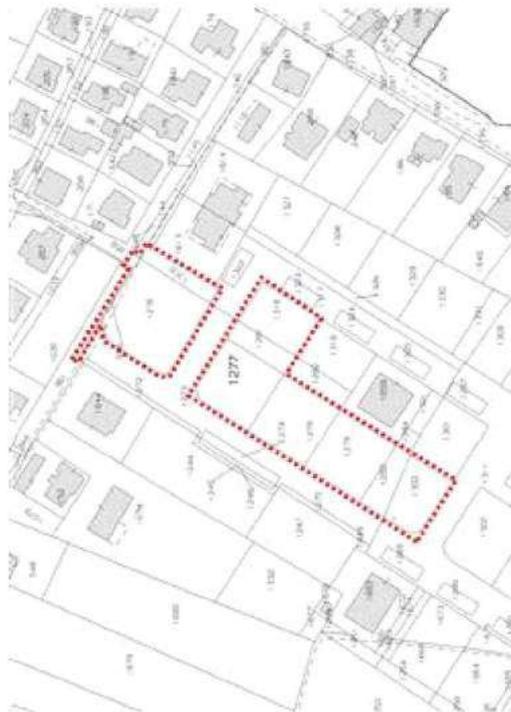
Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 16** dell'estensione di are 6.65 con capacità edificatoria di mc. 1.111,65 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	665,00	x	100 %	=	665,00
<b>Totale:</b>	<b>665,00</b>				<b>665,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Indirizzo: Via Ca' Oddo  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 400  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 4 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	665,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	-9.633,33	30.033,33	-60.633,33
<b>Prezzo corretto</b>	<b>75.791,67</b>	<b>83.650,08</b>	<b>84.086,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.176,14**

Divergenza: 9,86% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 665,00 x 122,07 = **81.176,14**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
previsioni urbanistiche (lotto in PUA)	8.117,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.293,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.293,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	665,00	0,00	89.293,75	89.293,75
				<b>89.293,75 €</b>	<b>89.293,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.293,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 13.394,06**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.146,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1281 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 215, deduzione A36, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Coerenze: strada, mn. 1318, mn. 1282, mn. 1277  
 i mn. 1281 e 1318 corrispondono al lotto n. 22 del PUA "PER 15"
- foglio 30 particella 1318 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 449, deduzione A36, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: strada, mn. 1319, mn. 1281  
 i mn. 1281 e 1318 corrispondono al lotto n. 22 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\*, di selvicoltura: \*\*Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>664,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.169,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.146,66</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da dichiarazione di fallimento.

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2011), con atto stipulato il 03/03/2011 a firma di Notaio Muraro ai nn. 66105/13909 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Padova-Este ai nn. 1234/758, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mn. 1281

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 21/06/2011), con atto stipulato il 21/06/2011, registrato il 01/07/2011 a Padova 2 ai nn. 11119, trascritto il 07/07/2011 a Padova-Este ai nn. 3637-3638-3639/2340-2340-2342, in forza di atto di assegnazione.

Il titolo è riferito solamente a mn. 1281 (riordino) e mn. 1318 (riordino ed assegnazione)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di lottizzazione N. **PER 15**, intestata a diversi, per lavori di Piano di lottizzazione "PER 15".  
Piano di lottizzazione approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 13 del 02.04.2014, l'immobile ricade in zona Tipo Residenziale PER/15 (Territoriale omogenea Perequata). Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comunedì Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO \*\*, FRAZIONE LOC. SABBIONARA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione loc. Sabbionara, della superficie commerciale di **664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15"

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1281 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 215, deduzione A36, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: strada, mn. 1318, mn. 1282, mn. 1277  
i mn. 1281 e 1318 corrispondono al lotto n. 22 del PUA "PER 15"
- foglio 30 particella 1318 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 449, deduzione A36, reddito agrario 2,09 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: strada, mn. 1319, mn. 1281  
i mn. 1281 e 1318 corrispondono al lotto n. 22 del PUA "PER 15"

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nd, le seguenti sistemazioni agrarie: nd, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inerbato ,arboree: \*\*,di selvicoltura: \*\*Il terreno



Ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monselice). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno inserito in Piano di lottizzazione tipo residenziale "PER/15" approvato con Del. C.C. 18 del 26.02.2010 (cfr CDU n. 101/2016 rilasciato dal Comune di Monselice - Convenzione rep. 18.678 notaio Busi di Padova in data 15.06.2010 - Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in data 21.06.2011)

Nello specifico corrisponde al **lotto edificabile n. 22** dell'estensione di are 6.64 con capacità edificatoria di mc. 1.123,03 (cfr Atto di riordino ed assegnazione rep. 20.115 notaio Busi di Padova in

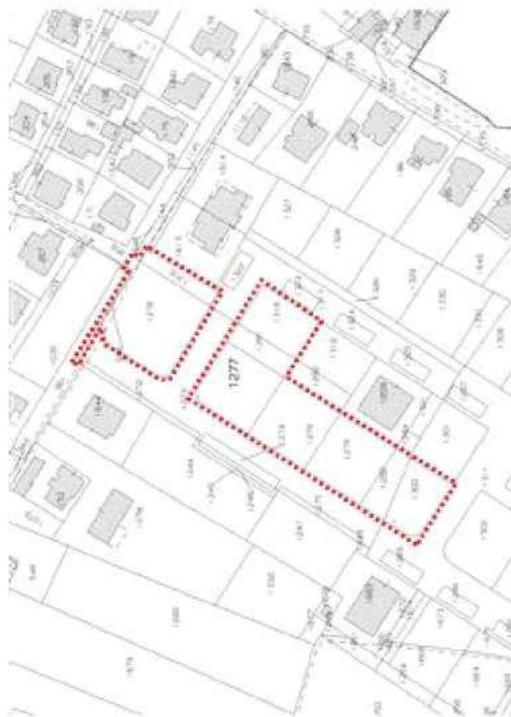
data 21.06.2011)



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale mn. 1281	215,00	x	100 %	=	215,00
Superficie catastale mn. 1318	449,00	x	100 %	=	449,00
<b>Totale:</b>	<b>664,00</b>				<b>664,00</b>



Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Indirizzo: Via Ca' Oddo  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 113,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno immobiliare  
 Superfici principali e secondarie: 400  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 137,50 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 53.350,00 pari a 133,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto: 10/11/2016  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: terreno edificabile  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 125,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 4 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Consistenza	664,00	750,00	400,00	1.200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00

Prezzo unitario	-	113,33	137,50	125,00
-----------------	---	--------	--------	--------

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,83	44,46	120,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,33	113,33	113,33

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	53.350,00	144.000,00
Data [mesi]	425,00	266,75	720,00
Prezzo unitario	-9.746,67	29.920,00	-60.746,67
<b>Prezzo corretto</b>	<b>75.678,33</b>	<b>83.536,75</b>	<b>83.973,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.062,81**  
 Divergenza: 9,88% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 664,00 x 122,08 = **81.062,81**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
previsioni urbanistiche (lotto in PUA)	8.106,28

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.169,09**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.169,09**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

## 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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	664,00	0,00	89.169,09	89.169,09
				<b>89.169,09 €</b>	<b>89.169,09 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.169,09**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 13.375,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.146,66**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 106/2016

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** area a destinazione gratuita (opera pubblica) a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione Ca' Oddo per la quota di 2/21 di piena proprietà [REDACTED] trattasi di relitti occupati da opere di interesse pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1187 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 110, deduzione A36, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 1189 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 170, deduzione A36, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 2,38 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolareIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	03/05/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da opere pubblica senza alcun titolo. trattasi di relitti occupati da opere di interesse pubblico

### 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Tribunale di Vicenza (VI) ai nn. 4151 di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Padova-Este ai nn. 5360/772, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 196.795,67

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Sentenza di fallimento in corso di trascrizione

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2009), con atto stipulato il 02/07/2009 a firma di notaio G. Muraro ai nn. 110330 di repertorio, registrato il 09/07/2009 a Thiene ai nn. 2118, trascritto il 10/07/2009 a Padova-Este ai nn. 4373/2780, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

trattasi di relitti occupati da opere di interesse pubblico

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONSELICE VIA CA' ODDO \*\*, FRAZIONE CA' ODDO  
**AREA A DESTINAZIONE GRATUITA (OPERA PUBBLICA)**

DI CUI AL PUNTO A

**area a destinazione gratuita (opera pubblica)** a MONSELICE Via Ca' Oddo \*\*, frazione Ca' Oddo per la quota di 2/21 di piena proprietà [REDACTED] trattasi di relitti occupati da opere di interesse pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1187 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 110, deduzione A36, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 1189 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto U, superficie 170, deduzione A36, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 2,38 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolareIl terreno



*Estratto di mappa*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



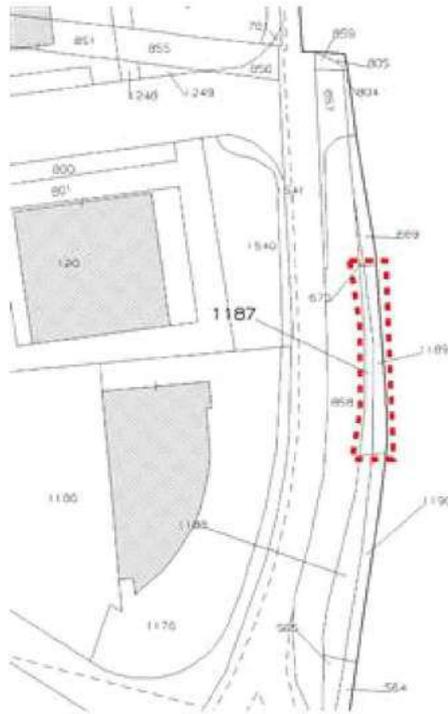
Immagine satellitare

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale 1187	110,00	x	0 %	=	0,00
Superficie catastale 1189	170,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la destinazione dell'area, l'importo viene valutato ad € 0,00 in quanto area da cedere al Comune

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Padova, ufficio del registro di Este, conservatoria dei registri immobiliari di Este, ufficio tecnico di Monselice, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Monselice, ed inoltre: Agenzie immobiliari locali, Borsino immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area a destinazione gratuita (opera pubblica)	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

data 03/05/2017

il tecnico incaricato  
SIMONE BERNARDI