

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da
BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO- SOC.COOP

Contro

R.G.E. 323/2020

Giudice Dott.ssa Micol Sabino
Custode giudiziario Notaio Roberto Paone

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776
C.F. BNNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280
con studio in Padova (PD) VERGERIO, 23
telefono: 3477795478
email: annabonanno1978@gmail.com
email (pec): anna.bonanno2@ingpec.eu

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 32



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Mappa catastale scala 1:2000
3. Elaborato Planimetrico scala 1:500
4. Planimetria Foglio 5 particella 12 sub.9,10,11 (Unità A)
5. Planimetria Foglio 5 particella 12 sub. 8,12 (Unità B- B1)
6. Planimetria Foglio 5 particella 461 sub. 2(Unità C)
7. Planimetria Foglio 5 particella 461 sub. 3 (Unità C-garage)
8. Planimetria Foglio 5 particella 12 sub. 8,12 (Unità D)
9. Visure catastali Foglio 5 particella 12 sub. 9,10,11 (Unità A)
- 10.Visure catastali Foglio 5 particella 12 sub. 8,12 (Unità B)
- 11.Visure catastali Foglio 5 particella 461 sub. 2 (Unità C)
12. Visure catastali Foglio 5 particella 461 sub. 3 (Unità C- Garage)
13. Visure catastali Foglio 5 particella 12 sub. 8,12 (Unità D)
14. Documentazione fotografica
15. D.I.A. N.265/04 (Unità A- B-B1-D)
- n.1planimetria allegata
-n.2 planimetria allegata
16. Verbale Vigili del Fuoco
17. D.I.A. N. 28/2010 Prot.2835 (Unità C)



- stralcio planimetrie

18. Agibilità n. ag2012/047 (Richiesta- Collaudo)

19. CDU Foglio 17 mapp.12

20. CDU Foglio 17 mapp.461

21. Contratto di locazione

PROCEDURA N. 323/2020

LOTTO 01

SITO A TEOLO (PD) COMPLESSO ARTIGIANALE - COMMERCIALE

IN VIA MOLINROTTO n.22/24

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota indivisa di 50/100 di _____ e per la quota di 50/100 di _____ sui seguenti beni **e precisamente di un complesso artigianale - commerciale** sito a Teolo (Pd).

Il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile da via Euganea, una delle principali arterie stradali del Comune di Teolo e precisamente in località Tre Ponti di Teolo. Sul fronte strada, Via Molinrotto, si affaccia il fabbricato commerciale, che si sviluppa su due piani fuori terra, con lo spazio riservato allo spaccio aziendale e agli uffici. Sul retro sono dislocati i capannoni artigianali ed un fabbricato residenziale, a quest'ultimo si accede autonomamente da Via Euganea.

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 3 di 32



Per una migliore individuazione di quanto oggetto di stima, gli immobili vengono come di seguito contrassegnati:

Fabbricato commerciale (**unità A**)

Fabbricato artigianale (**unità B**)

Fabbricato residenziale (**unità C**)

Magazzini (**unità D**)

UNITA' A

L'unità A è costituita da uno spazio per la vendita dei prodotti aziendali e da uno spazio adibito ad uffici, si estende su una superficie commerciale al piano terra pari a mq.469,00, al piano primo pari a mq. 101,00 escluso il terrazzo.

Identificazione catastale:

- **Foglio 17 particella 12 sub. 9,10,11**(catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 14 vani, superficie catastale mq 398,00, rendita Euro 3.506,74.

Indirizzo catastale: Via Molinrotto n.26, piano: T -1, in ditta a

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

UNITA' B -UNITA' B1- UNITA' B2

L'unità B è costituita da un laboratorio per la lavorazione di tessuti e filati, di superficie commerciale pari a mq.688,00;l'area esterna destinata in parte a parcheggio ed in parte ad area verde ha una superficie commerciale, determinata da progetto pari a 3.500,00 mq circa.

L'Unità B1 in adiacenza a quella del punto precedente, è un corpo di fabbrica avente una superficie commerciale pari a mq.152,00;

L'unità B2 è un corpo di fabbrica con copertura a due falde, accessibile dall'unità B1, chiuso con pannelli su quattro lati, con accesso pedonale a nord. La superficie commerciale è pari a mq.174,00.



Identificazione catastale (per le unità B- B1):

- **Foglio 17 particella 12 sub.8,12** (catasto fabbricati) Sezione Urbana B, categoria D/7
rendita Euro 4.792,72

Indirizzo catastale: Via Molinrotto n.24, piano: T, in ditta a

per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2. L'unità B2 in
atto è priva di identificativo catastale (vedi paragrafo – Giudizi di Conformità) L'area esterna
identificata al sub.12 è graffata al sub.8.

UNITA' C

L'unità C è un fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato.
Il piano terra si estende su una superficie commerciale pari a mq. 150,00, il piano primo su una
superficie commerciale pari a mq.71,83 (escluso il poggolo) ed il piano interrato su una
superficie commerciale pari a mq. 403,00.

Identificazione catastale:

- **Foglio 17 particella 461 sub.2** (catasto fabbricati) categoria A/2, classe 2, consistenza
7,5 vani, rendita Euro 697,22.
- **Foglio 17 particella 461 sub.3** (catasto fabbricati) categoria C/6, Classe 2,consistenza
159,00 mq.

Indirizzo catastale: Via Euganea Treponti, piano: S1-T-1, in ditta a
per la quota di 1/1.

Area esterna identificata al Foglio 17 part.461 di are 13 ca 31.

UNITA' D

L'unità D è costituita da due magazzini, aventi una superficie commerciale totale pari a mq.
418,64.



Identificazione catastale:

- **Foglio 17 particella 12 sub.8,12** (catasto fabbricati) categoria D/7, 7,5 vani, rendita Euro. 4.792,72

Indirizzo catastale: Via Molinrotto n.24, piano T, in ditta a

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 L'area esterna

identificata al su.12 è graffata al sub.8.

Coerenze: Nell'insieme il complesso immobiliare confina a nord con Via Molinrotto, a sud con i mapp.407e mapp.43, a est con i mapp. 391,mapp. 397,mapp.329, mapp.408, mapp.407.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità A:	Mq 579,00
- Consistenza commerciale complessiva unità B:	Mq 688,00
-Consistenza commerciale complessiva unità B1:	Mq 152,00
-Consistenza commerciale complessiva unità B2:	Mq 174,00
- Consistenza commerciale complessiva unità C:	Mq 624,83
- Consistenza commerciale complessiva unità D:	Mq 418,64

- Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto: **€. 1.687.000,00**

- Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

€. 1.433.950,00



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 09/07/2021, 21 e 22/09/2021, 15/02/2022 è risultato che il negozio, gli uffici e il laboratorio (unità A – B - B1- B2 - D) sono locati dalla Società _____ rappresentata dal sig. _____ in qualità di legale rappresentante, il fabbricato residenziale (unità C) è occupato senza alcun titolo.(Allegato n.1)

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Si segnala convenzione edilizia del 04/11/2003 Numero di repertorio 2245, Notaio Busi Caterina Sede Teolo (Pd), trascritto il 27/11/2003 ai nn. 51540/32009 a favore di Comune di Teolo, per l'immobile in Teolo Foglio 17 Particella 155 ora parte della particella 12, al fine del rilascio, da parte del responsabile dell'area tecnica della concessione edilizia ai sigg.

Richiesta con istanza n.18120 in data 28/11/2001, per la ristrutturazione del complesso artigianale di confezioni tessili, i predetti s'impegnavano a destinare in perpetuo l'area scoperta di mq.1340 a parcheggio e a verde.

UNITA' A- B- B1-B2- D

Le unità in esame ricadono all'interno del centro abitato di Treponti - Fasce di rispetto, aree di tutela e vincoli ambientali e storico-culturali del PI: Zona sismica 3 (art. 51bis N.T.O.)

Con vincolo Ambientale-Paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico Parco Regionale dei Colli Euganei, (D.Lgs. n. 42/2004 e artt. 52-52bis-52ter N.T.O.) - in base al Piano di Assetto del Territorio vigente Parte in “Aree ad urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva”, scheda urb. n. 19 (art. 81 N.T.) Parte “Territorio Agricolo” si precisa che la relativa classificazione verrà formulata dal Piano degli Interventi P.I., Parte in “Aree per Servizi di



Interesse Comune di Maggior Rilevanza” (art. 88 N.) in “Area nucleo o matrici naturali primarie” (art. 103 N.T.) in “Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici” (art. 105 N.T.).

Nota: La recinzione del lotto ricade in area di servitù idraulica in prossimità dello scolo consorziale “ Rialtello dei Molini” in comune Teolo (PD), iscritto all’elenco A.P. n.125 della Provincia di Padova.

UNITA’ C

Tale unità ricade all'interno del centro abitato di Treponti:

- Fasce di rispetto, aree di tutela e vincoli ambientali e storico-culturali del PI: Zona sismica 3 (art. 51bis N.T.O.)

Con vincolo Ambientale-Paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico Parco Regionale dei Colli Euganei, (D. Lgs. n. 42/2004 e artt. 52-52bis-52ter N.T.O.)

- In base al Piano di Assetto del Territorio vigente “Territorio Agricolo” si precisa che la relativa classificazione verrà formulata dal Piano degli Interventi P.I.,

in “Area nucleo o matrici naturali primarie” (art. 103 N.T.)

in “Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici” (art. 105 N.T.).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.N. 50824/12057 del 31/12/2009 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 28/12/2009 Numero di repertorio 35247/10325 Notaio Giavi Gianluigi Sede Padova

A favore di Banca del Centroveneto Credito Cooperativo S.C.A.R. L- Longare Sede Longare (Vi) Codice fiscale 01405390244 (Domicilio ipotecario eletto Costozza di Longare Via Ponte di Costozza N.12),



Contro

Capitale Euro 1.050.000,00 Totale Euro 2.100.000,00 Durata 15 anni

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE N.N. 36141/6414 del 23/10/2020 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/10/2020 Numero di repertorio 2510/2020 emesso da Tribunale Ordinario di Padova

A favore di Centroveneto Bassano Banca - Credito Cooperativo- Soc Coop Sede Longare (Vi) Codice fiscale 01405390244 (Richiedente : Centroveneto Bassano Credito Coop. Soc. Coop. Codice Fiscale 01405390244 C/O Avv. Solinas Via Tommaseo 78/A Padova),

Contro

Capitale Euro 415.784,73 Totale Euro 200.000,00

Grava sulle unità distinte al Foglio 17 particella 461 sub.3 e 2 e su altri immobili.

TRASCRIZIONE N.N. 2471/1612 DEL 25/01/2021 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 09/12/2020 Numero di repertorio 4264 emesso da Ufficiali Giudiziari di Padova
A favore di Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop. Sede Longare (Vi) Codice fiscale 01405390244 (Richiedente: Banca del Veneto Centrale Credito Coop. Soc. Coop Codice fiscale 01405390244 c/o Avv. Solinas Via Tommaseo 78/A Padova),

Contro

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 9 di 32



Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuale proprietario:

Si rileva che da documentazione catastale il fabbricato residenziale denominato unità C, riporta che il proprietario è il Signor _____ per la quota di 1/1.

NOTA: Contratto di locazione per uso commerciale tra i Signori _____ e _____, e _____ rappresentata dal Sig. _____ in qualità di legale rappresentante.

I signori _____ concedono in locazione alla società _____ i seguenti immobili: capannone artigianale con annesso laboratorio, magazzino e spaccio con uffici al piano terra catastalmente identificati al NCEU di Padova Sez. B Foglio 5 Mapp.12 Sub.5/14/7/8/9. La locazione ha durata di 6 anni con inizio dal 01/02/2013 sino al 31/01/2019. Alla prima scadenza del 31/01/2019 il contratto si rinnoverà per altri sei anni salvo recesso per i motivi degli art. 29 e 59 L. 392/78 con preavviso di 12 mesi da inviare per raccomandata.

Il canone di locazione è stabilito in annui Euro 9.600,00 da pagare in dodici rate mensili anticipate di cadauna Euro 800,00.

Contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.



5.2. Precedenti proprietari:

Agli esecutati, , gli immobili oggetto della relazione pervennero:

quanto alla quota pari all'intero, della proprietà del terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati, distinti in catasto al Foglio 17 particella 12 sub.8 graffato sub.12, Particella 12 sub. 9 graffato sub. 10 e 11, per atto di compravendita del 01/04/1977 Numero di repertorio 133621 Notaio Ziliotti Ferdinando Sede Padova trascritto il 22/04/1977 nn.5953/4684 e per atto di compravendita del 22/04/1977, Numero di repertorio 133639, Notaio Ziliotti Ferdinando Sede Padova, trascritto il 18/05/1977 nn.7295/5704;

quanto alla quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dei fabbricati in Teolo, distinti al Foglio 17 particella 461 sub.1,2,3 e particella 461 per atto di compravendita, effettuato dal solo del 1507/2004 Numero di repertorio 31709/7945 Notaio Giavi Gianluigi Sede Padova trascritto il 22/07/2004 nn. 34885/20338 da potere di Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune

di Teolo e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

6.1.Pratiche edilizie:

Unità A -Unità B - Unità B1 - Unità D :

- 1) Pratica edilizia Variante e ultimazione dei lavori relativi al Permesso di Costruire n. 154 /2003 (Pratica Edilizia n.248/2001 del 28/11/2001);



- 2) D.I.A. N.265/04 presentata in data 19/11/2004 con prot. gen. N.16863 per lavori di Variante in Corso d'opera al Permesso di Costruire n.154/03
- 3) Permesso di Costruire n. 53/2007 (Pratica Edilizia n. 54/2007) per ultimazione lavori relativi al PDC n. 154/2003 (PE 248/2001)

Unità C:

- 1) Pratica Edilizia n. 256/2000
- 2) Permesso di Costruire N.129/2005 Pratica Edilizia n.156/2000;
- 3) Variante in corso d'opera N.207/06 al Permesso di Costruire N. 129/05
- 4) Pratica Edilizia n. 54/2007 – Permesso di Costruire n.53/2007
- 5) Variante al permesso di Costruire N.51/07 con Permesso di costruire N.59/2009
- 6) D.I.A. N. 28/2010 prot. n.2835
- 7) Certificato di Agibilità N. AG2012/047

6.2.Situazione urbanistica:

Dai certificati di destinazione urbanistica richiesti dalla scrivente si evince che:

Visto il Piano di Assetto del Territorio P.A.T. adottato con delibera di C.C. n. 50 in data 22/07/2015, approvato in Conferenza dei Servizi Decisoria in data 15/11/2016, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 47 del 06/04/2017, pubblicato nel BUR n. 39 del 21/04/2017, ed efficace dal 06/05/2017;

Visto il Piano degli Interventi adottato con delibera di C.C. n. 26 in data 30/03/2017 ed approvato con delibera di C.C. n. 33 in data 09/04/2018; Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

UNITA' A- B- B1- D

Il comune di Teolo certifica che l'area individuata al catasto Terreni al foglio 17, mappale n.12 risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 12 di 32



- in base al Piano degli Interventi vigente Parte in Z.T.O. “E/PA” - Agricola di promozione agricola (artt. 35-36 N.T.O.) Parte Attività produttiva diffuse in zona impropria D3 perimetrata con scheda urbanistica n. 19 (art. 55 N.T.O.) Tali immobili all'interno del centro abitato di Tre Ponti - Fasce di rispetto, aree di tutela e vincoli ambientali e storico-culturali del PI: Zona sismica 3 (art. 51bis N.T.O.) Con vincolo Ambientale-Paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico Parco Regionale dei Colli Euganei, (D.Lgs. n. 42/2004 e artt. 52-52bis-52ter N.T.O.) - in base al Piano di Assetto del Territorio vigente Parte in “Aree ad urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva”, scheda urb. n. 19 (art. 81 N.T.) Parte “Territorio Agricolo” si precisa che la relativa classificazione verrà formulata dal Piano degli Interventi P.I., Parte in “Aree per Servizi di Interesse Comune di Maggior Rilevanza” (art. 88 N.) in “Area nucleo o matrici naturali primarie” (art. 103 N.T.) in “Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici” (art. 105 N.T.)

(Vedi CDU Allegato N.21e 21 bis)

UNITA' C

Il comune di Teolo certifica che l'area individuata al catasto Terreni al foglio 17, mappale n.461, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

- in base al Piano degli Interventi vigente in Z.T.O. “E/PA” - Agricola di promozione agricola (artt. 35-36 N.T.O.)

Immobile all'interno del Centro abitato di Tre Ponti:

- Fasce di rispetto, aree di tutela e vincoli ambientali e storico-culturali del PI: Zona sismica 3 (art. 51bis N.T.O.)

Con vincolo Ambientale-Paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico Parco Regionale dei Colli Euganei, (D. Lgs. n. 42/2004 e artt. 52-52bis-52ter N.T.O.)

- In base al Piano di Assetto del Territorio vigente “Territorio Agricolo” si precisa che la relativa classificazione verrà formulata dal Piano degli Interventi P.I.,



in “Area nucleo o matrici naturali primarie” (art. 103 N.T.)

in “Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e valorizzare e paesaggi storici” (art. 105 N.T.).

(Vedi CDU Allegato N. 20)

7. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:

Si premette che la ditta è proprietaria di un immobile ad uso Maglificio; si descrivono sommariamente gli interventi previsti nel progetto, pur rilevando che come verrà chiarito in seguito sono state riscontrate delle difformità.

UNITA' A - UNITA' B- UNITA' B1 – UNITA' B2:

Il progetto principale (Pratica Edilizia n.248/2001 del 28/11/2001) prevedeva:

la Ristrutturazione del fabbricato produttivo con annesso spaccio aziendale, questo perché l'azienda aveva l'esigenza di ampliare la parte direzionale. Venivano modificate le caratteristiche architettoniche e distributive dell'edificio sul fronte strada, riorganizzando lo spazio riservato alla vendita, ai magazzini e agli uffici. Quest'ultimi infatti venivano posizionati nella parte di ampliamento, reso possibile dallo spostamento di volume, proveniente dalla demolizione di parte dei magazzini, collocati nell'edificio a forma di “elle” e ricadenti nell'area destinata a parcheggio. Gli uffici venivano rialzati dalla quota del piano di campagna, ricavando nuovi magazzini nel seminterrato.

Dai grafici di cui alla successiva D.I.A. N.265/04, si evince che veniva prevista una rivisitazione dell'organizzazione interna degli spazi commerciali e direzionali, mantenendo inalterati la volumetria complessiva, il sedime e l'altezza degli edifici rispetto a quello già autorizzato.

Lo spaccio per la vendita dei prodotti era stato ridefinito, per consentire una migliore fruibilità del pubblico, mantenendo inalterata la superficie commerciale complessiva, ed era stata ricavata una zona adibita a deposito di pertinenza dell'attività artigianale, accessibile solo



dall'esterno. La zona adibita alla vendita si rendeva comunicante con la parte produttiva tramite una zona in cui ci sono i servizi igienici. La superficie destinata ad ufficio era stata ridotta e collegata tramite un disimpegno al laboratorio commerciale, ed era stato eliminato l'interrato ad uso deposito. Tale variante in corso d'opera ha rivisto anche la sistemazione esterna attorno all'ingresso, con un ampliamento della zona a verde e una diversa organizzazione dei posti auto.

Si precisa quindi che:

Il magazzino denominato in progetto "adiacenze" TAV.3.2 del 2001 (Allegato 15) non è stato demolito e non è stata realizzata la parte in ampliamento sul prospetto ad est., inoltre non essendo stato demolito, viene meno il rispetto della prescrizione del Parco Regionale dei Colli Euganei, di arretramento delle costruzioni di metri 4,00 rispetto al canale "Rialtello".In termini volumetrici risulta altresì che la mancata demolizione della realizzazione in variante del locale commerciale, adibito ad oggi ad uffici, determina complessivamente un aumento di volume di metri cubi pari a 278, 53, come meglio di seguito specificato.

Volume concessionato 4627,66 mc

Volume in variante (2951,76+971,45+982,98) mc = 4.906,19 mc a

Differenza = 278,53 mc.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime un giudizio di non conformità urbanistica al progetto di variante (D.I.A. N.265/04)(Allegato 15 bis) presentato in data 19/11/2004.

Le accertate irregolarità possono essere regolarizzate mediante Permesso di Costruire in sanatoria, con interventi di demolizione dei magazzini denominati "adiacenze" ed in particolare dell'intero corpo, lungo il confine, nel rispetto del volume ammissibile e delle prescrizioni già citate (distanze da confini).

Si rileva altresì che nella zona di carico e scarico adiacente al laboratorio, denominata unità B1,



è stato realizzato un magazzino (unità B2), con struttura in acciaio, pareti e copertura con pannelli coibentati, non previsti nel progetto. Trattasi di due corpi in effetti unificati aventi una superficie complessiva di circa mq.174,00 e altezza al colmo e all’imposta rispettivamente pari a 3,00 m e 2,56 m.

Costi di regolarizzazione vengono presuntivamente valutati mediante stima parametrica e così distinti :

- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione minima per modifiche)
- Oneri per demolizione del corpo B2 e magazzino denominato “adiacenza”:
12.000,00 Euro (demolizione, smaltimento e trasporto rifiuti in discarica).
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 15.000,00 Euro (progetto, pratiche edilizie)

Nell’area destinata allo spaccio (unità A) sono state rilevate lievi difformità, tra cui la mancata realizzazione di un muro di separazione con la zona destinata a deposito.

Non risulta inoltre agli atti del fascicolo visionato, che per gli immobili in esame, sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Fra le pratiche esaminate si segnala che con prot. n.5136/02 del 13/04/2002, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova ha espresso parere favorevole al progetto finalizzato all’ottenimento del certificato di Prevenzione Incendi.

Successivamente in data 23/06/2006 con atto avente prot.n. 7420/06, il Comando Provinciale Dei Vigili del Fuoco - Ufficio Prevenzione Incendi ha espresso parere Contrario al Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.



UNITA' C:

Il progetto iniziale prevedeva la demolizione e costruzione di un fabbricato di civile abitazione, di proprietà del Signor . La Variante N.207/06, riorganizzava la fisionomia estetica e funzionale del fabbricato concessionato, creando grandi superfici vetrate nel locale cucina- pranzo, e prevedendo un ampio locale interrato adibito a cantina, ed esternamente aggiungendo un pergolato in cemento armato di collegamento tra l'abitazione e l'edificio ad uso magazzino.

La D.I.A. presentata del 23/02/2010, ai sensi dell'art.2 comma 1 e 5 della L.R. 14 del 08/07/2009 (piano casa) prevedeva un ampliamento del progetto approvato, con il P.C. n.59/2009, utilizzando fonti di energia rinnovabili, quindi nei limiti del 30% del volume. Le modifiche previste erano al piano terra l'ampliamento del locale pranzo - soggiorno, inglobando i portici previsti nei lati est ed ovest del fabbricato, il cambio di destinazione d'uso del garage in cucina, l'eliminazione di alcune tramezze al piano primo ed al piano interrato. L'ampliamento sino al 30% del volume esistente è stato possibile, utilizzando l'installazione di 32 pannelli fotovoltaici con potenza totale > 3Kwp.

Si precisa quindi che:

l'immobile allo stato di fatto è conforme rispetto ai progetti allegati alla D.I.A. suddetta.

Dall'esame della documentazione si è rilevato, che la richiesta di agibilità è relativo a tutti i subalterni 2 e 3, mentre il certificato rilasciato fa riferimento solo al subalterno 2. Atteso che il numero dei vani riportati nel Certificato di regolare esecuzione è uguale al numero dei vani riconosciuti dall'Ufficio Tecnico, deve pertanto ritenersi che si sia trattato di un refuso da parte del predetto Ufficio. Potenzialmente potrebbe essere inoltrata una nuova richiesta finalizzata alla correzione del predetto errore.

7.1 Conformità catastale:**Unità A:**

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



In conseguenza delle accertate difformità di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa.;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

Unità B:

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

In conseguenza delle accertate difformità di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa.;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

Unità B1:

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

Unità C:

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

In conseguenza delle accertate difformità di cui sopra, la situazione catastale può essere regolarizzata mediante procedura Docfa.;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: 1.000,00 Euro Docfa

Unità D:

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



7.2Corrispondenza dati catastali/atto:

L'esame dello stralcio di mappa catastale evidenzia che non è riportato il confine tra gli immobili pignorati e le particelle adiacenti.

Unità A:

Catasto fabbricati di Teolo (PD) Foglio 17 particella 12 sub. 9 graffate Particella 12 Subalterno 10 Natura A10, Classe unica Consistenza 14 vani Totale: 398 mq Rendita catastale Euro 3.506,74

Indirizzo catastale: Via Molinrotto n.26, piano: T -1, in ditta a

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 Cancellazione Sezione (n.72/2015)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 17/04/2002 protocollo n.120392 in atti dal 17/04/2002 Variazione di Classamento (n.3909.1/2002)

Dati derivanti da: Variazione del 26/07/2000 protocollo n.68660 in atti dal 26/07/2000 Divisione Fusione Ampliamento Diversa Distribuzione degli Spazi interni (n.6042.1/2000) delle unità distinte alla sez.B. foglio5 particella 12 sub.1,2 e 3.

Unità B:

Catasto fabbricati di Teolo (PD) Foglio 17 particella 12 sub. 8 graffate Particella 12 Subalterno 10 Natura D7, Rendita catastale Euro 4.792,70

Indirizzo catastale: Via Molinrotto n.24, piano: T, in ditta a

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.



Dati derivanti da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 Cancellazione Sezione (n.72/2015)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 17/04/2002 protocollo n.120392 in atti dal 17/04/2002 Variazione di Classamento (n.3909.1/2002)

Dati derivanti da: Variazione del 26/07/2000 protocollo n.68660 in atti dal 26/07/2000 Divisione Fusione Ampliamento Diversa Distribuzione degli Spazi interni (n.6042.1/2000) delle unità distinte alla sez.B. foglio5 particella 12 sub.1,2 e 3.

Unità C:

Catasto Fabbricati di Teolo (PD) Foglio 17 Particella 461 Subalterno 2 Natura A2 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Totale: 248mq Totale escluse aree scoperte 248 mq Rendita catastale Euro 697,22 Indirizzo Via Euganea Treponti Piano S1-T-1

Catasto fabbricati di Teolo (PD) Foglio 17 Particella 461 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 159 mq Totale:177 mq Rendita Catastale Euro 320,25 Indirizzo Via Euganea Treponti Piano S1-T

In ditta a:

piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 Cancellazione Sezione (n.74/2015)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 22/10/2012 protocollo n.PD0279735 in atti dal 22/10/2012 Variazione di Classamento (n.68126.1/2012)

Dati derivanti da: Variazione del 21/10/2011 protocollo N. PD0433877 in atti dal 21/10/2011 unità afferenti edificate su area urbana (n.204453.1/2011)

Dati derivanti da: Demolizione Totale del 21/10/2021 protocollo n. PD0433876 in atti dal 21/10/2011 Demolizione Totale(n.204452.1/2011)



Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 24/03/2011 protocollo n. PD0142253 in atti dal 24/03/2011 Variazione di Toponomastica (n.68563.1/2011)

Dati derivanti da: Variazione del 22/12/2006 protocollo n. PD0275277 in atti dal 22/12/2006 Variazione per Modifica Identificativo Allineamento Mappe (n.77368.2/2006)

Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 22/06/2005 protocollo n. PD0171895 in atti dal 22/05/2005 Variazione di Classamento (n.44337.1/2005)

Dati derivanti da: Variazione del 22/06/2004 protocollo n. PD0152869 in atti dal 22/06/2004 Frazionamento Corte (n.10728.1/2004)

Dati derivanti da: Costituzione del 03/01/1996 in atti dal 27/02/1996 Classamento Automatico (n. 59/1996).

COMPLESSO ARTIGIANALE - COMMERCIALE

di cui al punto A

Il complesso immobiliare è delimitato da un muro di pietra, posto parallelamente alla strada, che nasconde la differente dimensione planivolumetrica dei corpi di fabbrica dell'edificio principale.

Inizialmente, il prospetto del fabbricato prospiciente sul fronte strada appariva disomogeneo, perché era stato oggetto di una serie d'interventi, solamente con la ristrutturazione avvenuta nel 2004, le diverse parti che compongono l'edificio sono state articolate in modo unitario. L'ingresso, la zona parcheggio e manovra, sono in ghiaio.

Nell'ingresso principale della parte commerciale si trova un pergolato, chiuso entro due fronti in pietra a vista discontinui e sfalsati.

La parte commerciale è dislocata al piano terra e al primo piano, adiacente a tale area si trovano gli uffici, e sul retro laboratorio artigianale e magazzini.



Adiacente al laboratorio si ha il fabbricato con destinazione residenziale, a cui si accede autonomamente.

8.Descrizione della zona:

Il bene è ubicato nel comune di Teolo (PD). Il comune si trova nel Parco Regionale dei Colli Euganei in provincia di Padova.

Servizi:

nido, scuola materna, scuola elementare, scuola di primo grado, municipio.

Collegamenti: - autobus (fermata a pochi metri dall'unità commerciale).

8. 1Descrizione dettagliata:

L'unità A è un fabbricato, ad una elevazione fuori terra con copertura a tetto con manto in coppi, destinato a uso commerciale, con struttura portante in cemento armato. E' servito da una tettoia in acciaio, nella zona di accesso. Tale unità è adiacente al corpo B, con cui comunica dal piano terra. La superficie commerciale è di mq. 469,00 al piano terra, al piano primo è di mq.101,00 escluso il terrazzo.

Si rimanda alla documentazione fotografica per quanto non espressamente detto riguardo le rifiniture (quali porte, infissi, pavimenti, tinteggiature).

Impianti: elettrico con alimentazione monofase e trifase, idrico – sanitario sono sottotraccia e in buone condizioni.

E' presente un impianto di raffrescamento le cui macchine sono collocate sulla copertura.

Unità B è un capannone ad uso artigianale, ad una elevazione con copertura a falde, con struttura in cemento armato e pannelli prefabbricati di perimetro. La superficie commerciale è pari a mq.688,00.

Si rimanda alla documentazione fotografica per quanto non espressamente detto riguardo le rifiniture (quali porte, infissi, pavimenti, tinteggiature).



Impianti: elettrico, idrico – sanitario sono sottotraccia e in buone condizioni.

E' presente un impianto di ventilazione meccanica e di aria compressa, una caldaia a gas (Potenza 150,00 Kw), caldaia per produzione del vapore, ubicati nella centrale termica.

Unità B1 è un corpo di fabbrica con copertura ad una falda, con struttura portante in acciaio, accessibile dal laboratorio artigianale, chiuso con pannelli su tre lati. Comunicante a sud con il pergolato in cemento armato e con la zona del montacarichi, ad est con apertura carrabile sull'area di parcheggio del lotto, per favorire il carico e scarico merci. La superficie commerciale è pari a mq.152,00.

Si rimanda alla documentazione fotografica per quanto non espressamente detto riguardo le rifiniture (quali porte, infissi, pavimenti, tinteggiature).

Unità B2 è un corpo di fabbrica con copertura a due falde, con struttura portante in acciaio, accessibile dall'unità B1, chiuso con pannelli su quattro lati, con accesso pedonale a nord. La superficie commerciale è pari a mq.174,00.

L'unità C è un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre l'interrato, con struttura in cemento armato, con destinazione civile abitazione e deposito. Il piano interrato è dotato di ascensore per auto. Tra questa unità e quella al punto precedente è presente un pergolato, in cemento armato, con pannelli fotovoltaici. Tale unità si caratterizza per ampie vetrate con pareti esterne in muratura a facciavista, tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole curve (coppi). La superficie commerciale dell'unità è pari a mq. 150,00 al piano terra, mq. 71,83 al piano primo, mq. 403,00 al piano interrato.

Impianti: elettrico, idrico – sanitario sono sottotraccia e in buone condizioni.

Al piano terra nel locale con destinazione cucina non sono visibili i punti idrici e di scarico. Il fabbricato è dotato di un impianto di raffrescamento, le cui macchine frigorifere n.2 sono allocate nella zona esterna, mascherate da barriera vegetale, nella fattispecie si tratta di



unità Daikin con sistema di volume di refrigerante variabile, con potenza di raffrescamento di 33,50 Kw e 37,50 Kw di riscaldamento.

Si rimanda alla documentazione fotografica per quanto non espressamente detto, riguardo le rifiniture (quali porte, infissi, pavimenti, tinteggiature).

L'unità D è costituita da due corpi a forma di "L" (denominati Adiacenze negli elaborati grafici di progetto), con destinazione ad uso magazzino. Questi due corpi sono realizzati in muratura con copertura ad una falda. Quello ricadente lungo il perimetro del lotto, e confinante con lo scolo "Rialtello dei Molini" ha un'orditura con travi in legno, chiuso su tutti i lati e con accessi pedonali, la cui superficie commerciale è pari a mq. 202,50, dell'altro la superficie commerciale è pari a mq.216,14. Si rimanda alla documentazione fotografica per quanto non espressamente detto riguardo le rifiniture (quali porte, infissi, pavimenti, tinteggiature).

Impianti: elettrico è sottotraccia e in buone condizioni.

8.2 Classe Energetica:

Il Sig.re _____, in qualità di legale rappresentante della società durante i sopralluoghi riferiva alla sottoscritta che avrebbe fornito successivamente, la documentazione relativa agli impianti, ma non vi ha provveduto.

9.3 Consistenza:

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

UNITA' A:

Destinazione COMMERCIALE	Superficie utile
Piano terra	
Spaccio aziendale	394,60
Piano primo	



Spaccio aziendale	55,80
Terrazza	10,30
Totale sup. calpestabile mq.	460,70

UNITA' B:

Destinazione ARTIGIANALE	Superficie utile
<i>Piano terra</i>	
Laboratorio artigianale + locali tecnici	529,76
Totale sup. calpestabile mq.	529,76

UNITA' B1 e UNITA' B2:

Destinazione ARTIGIANALE	Superficie utile
<i>Piano terra</i>	
Corpo delimitato con pannelli + magazzini	152,00+174,00
Totale sup. calpestabile mq.	326,00

UNITA' C:

Destinazione RESIDENZIALE	Superficie utile
<i>Piano terra</i>	110,14
<i>Piano primo</i>	38,91



poggiolo	10,64
Piano interrato	349,90
Totale sup. calpestabile mq	509,59

UNITA' D:

Destinazione MAGAZZINI	Superficie utile
Piano terra	
Magazzino n.1	182,00
Magazzino n.2	190,93
Totale sup. calpestabile mq	372,93

Dagli sviluppi, la superficie totale lorda, approssimata per eccesso è così risultante:

Unità A**Locale commerciale:**

Spaccio (Piano Terra) =	mq. 469,00
Spaccio (Piano Primo) =	mq. 101,69
Poggiolo (Piano Primo) = 10 x 0,3 =	mq. 3,00
Totale superficie Commerciale =	mq. 573,69
Che si approssima per eccesso a	mq. 574,00

Unità B**Laboratorio:**

Laboratorio (Piano terra)=	mq. 688,00
Totale superficie Commerciale =	mq. 688,00

Unità B1 e Unità B2

Area scarico= mq. 152,00 x 0,5=	mq. 76,00
---------------------------------	-----------



Magazzino= mq. 174,00 x0,5=	mq. 87,00
Totale superficie Commerciale =	mq. 163,00

Unità C

Fabbricato residenziale:

Fabbricato residenziale (Piano terra)=	mq.150,00
Fabbricato residenziale (Piano primo) =	mq. 71,83
Fabbricato residenziale (Piano interrato)= mq.403,00 x0,5=	mq.201,50
Totale superficie commerciale=	mq.423,33

Unità D

Magazzini:

N.1 Magazzino = mq. 202,50 x 0,5=	mq.101,25
N.2 Magazzino = mq.216,14 x0,50=	mq.108,07
Totale	mq.209,32

Totale superficie unità A :	mq.574,00
------------------------------------	------------------

Totale superficie unità B :	mq.688,00
------------------------------------	------------------

Totale superficie unità B1-B2 :	mq.163,00
--	------------------

Totale superficie unità C :	mq.423,33
------------------------------------	------------------

Totale superficie unità D :	mq.209,32
------------------------------------	------------------

10. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto " sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori



di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teolo, ufficio tecnico di Teolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate ed, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

10.1 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m2	Prezzo unitario €/m2	VALORE
A	Commerciale	574,00	€. 700,00	€. 401.800,00
B	Artigianale	688,00	€. 600,00	€. 412.800,00
B1-B2	Magazzini	163,00	€. 400,00	€. 65.000,00
C	Residenziale	423,33	€. 1.600,00	€. 677.328,00
D	Magazzini	209,32	€. 500,00	€. 104.660,00
Totale				€. 1.661.588,00
Area verde mapp.12		2.417	€. 6,5	€. 15.710,50
Area parcheggio mapp.12		1.016	€. 3,2	€. 3.251,20



Area mapp.461		1.162,58	€. 5,0	€. 6.042,40
Totale				€. 1.686.592,10

Valore totale di mercato dell'intero (in cifra tonda): **€. 1.687.000,00**
(Unmilioneaseicentottantasettemila/00 euro)

Giudizio di comoda divisibilità

Alla luce dei sopralluoghi effettuati e della consistenza dei cespiti, al fine di non apportare modifiche della composizione aziendale, si è ritenuto di non suddividere in lotti, ovvero di non apportare frammentazioni.

11.Accertamento del canone di locazione:

Al fine di verificare la congruità si opera come segue:

1) Sono state effettuate ricerche di mercato presso operatori del settore immobiliare, riviste specializzate, rete internet, Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'esito delle ricerche ha evidenziato che per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto, alla data della stipulazione del contratto, i canoni di locazione possono essere così riassunti:

- Capannoni artigianali di 500,00 mq commerciali €/anno 6.000,00 (ovvero €/mese 500,00);

2) A supporto delle valutazioni di cui sopra, la ricerca del più probabile valore di locazione dell'immobile può essere effettuato tramite Stima per capitalizzazione.

La capitalizzazione de redditi è l'operazione matematico - finanziaria che determina l'aumentare del capitale ovvero il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per il saggio di capitalizzazione. Il reddito netto è dato dal reddito lordo dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietario. Il reddito lordo R_l



dell'immobile non è altro che l'affitto annuale, le spese in detrazione sono state stimate del 25% del reddito lordo. Il saggio di rendimento considerando la tipologia dell'immobile e il rendimento per investimenti di tipo economico desunto per via comparativa è pari a 0,025.

$$V_m = R_n : r = (R_l - S) : r ;$$

V_m = valore di mercato;

R_n = reddito netto;

S = Spese che incidono sul reddito lordo;

r = saggio di rendimento 0,02;

Il saggio di rendimento r si è assunto pari a 0,02.

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a

A	Commerciale	574,00mq	€. 700,00	€. 401.800,00
B	Artigianale	688,00mq	€. 600,00	€. 412.800,00
B1-B2	Magazzini	163,00mq	€. 400,00	€. 65.000,00
D	Magazzini	209,32mq	€. 500,00	€. 104.660,00
Totale		1.634,32 mq		€. 984.260,00

Avendo stimato un valore di mercato dell'immobile pari a €. 984.260,00

(arrotondato per eccesso): €. 984.300,00

Applicando un procedimento inverso si ha che:

$$R_n = V_m \times r = €. 984.300,00 \times 0,02 = €. 19.686,00 ;$$

Considerato che il reddito lordo risulti pari a:



$$Rl = Rn + S;$$

$$S = 0,25 \times Rl;$$

$$Rl (1 - 0,25) = \text{€}. 20.087,00;$$

Si ha dunque che il reddito lordo ovvero il canone di locazione annuo risulta pari:

$$Rl = \text{€}. 20.000,00 ;$$

1) Il valore determinato mediante Stima per Capitalizzazione è pari a:

$$\text{€}. 20.000,00 / \text{anno} (\text{€}. 1.700,00 / \text{mese circa}).$$

2) Il canone di locazione considerando il più probabile valore di mercato per un complesso immobiliare di mq.1600,00 risulta pari a:

$$\text{€} 19.200,00 / \text{anno circa} (\text{€}. 1.600,00 / \text{mese}).$$

3) Il canone percepito dai Signori è pari a:

$$\text{€}. 9.600,00 / \text{anno} (\text{€}. 800,00 / \text{mese}).$$

10.1 Conclusioni

Avendo utilizzato due metodi, per determinare il più probabile valore di mercato del canone di locazione, ed avendo ottenuto da come si evidenzia valori prossimi, si procede ad un'operazione di media.

Pertanto si ha che il più probabile di mercato del canone di locazione è pari a:

$$\text{€}. 19.200,00 / \text{anno} (\text{€}. 1.600,00 / \text{mese circa})$$



Pertanto a fronte del canone percepito dai Signori _____ pari a
€.9.600,00/anno (€.800,00/mese), la scrivente può concludere, che tale canone non è congruo .

11. RIEPILOGO VALUTAZIONE CORPO

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.1.686.592,10**
Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 407,90

Valore di Mercato che si arrotonda per eccesso pari ad €. 1.687.000,00
(unmilione seicentottantasettemila/00 euro)

12. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per
assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 253.050,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di
diritto in cui si trova: **€. 1.433.950,00**

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 50,00

Valore totale di vendita giudiziaria che si arrotonda per eccesso ad **€. 1.434.000,00**
(unmilione quattrocentotrentaquattromila/00 euro)

Padova, lì 21/02/2022

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Anna Bonanno

