

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Elburgo
Custode Notaio G. Ponzi
Consulente tecnico arch. F. Fontana
e.i. 393.2012

creditore procedente

debitore esecutato

creditori intervenuti

01

relazione di stima ex lotto 02

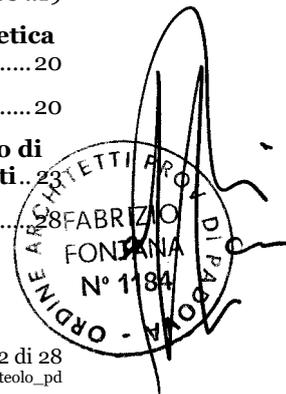
fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
t.+39.049.9935212 | f.+39.049.8591416
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....



Indice dei capitoli

capitolo 0	incarico giuramento quesito	3
0.1	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti	3
0.2	limiti dell'incarico	4
0.3	assunzioni ai fini dell'incarico.....	4
0.4	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura	5
capitolo 1	lotto unico (ex 2 - quota parte) Compendio costituito da n.1 fabbricato ad uso magazzino (1042/sub 2) con unità residenziale (1042/sub 3), n.2 piccole porzioni di altrettanti fabbricati ad uso residenziale (1255 graffato 673 e 1260 graffato 685) ridossati ad altri fabbricati di cui formano parte ancorché intestati a terzi oltre a terreno parzialmente recintato il tutto nell'intersezione fra le vie Bosco Alto e Bosco Basso a Megliadino San Vitale.....	7
1.1	lotto unico (ex 2 - quota parte) diritto venduto.....	7
1.2	lotto unico (ex 2 - quota parte) ubicazione geografica dei beni.....	7
1.3	lotto unico (ex 2 - quota parte) qualità dei beni	7
1.4	lotto unico (ex 2 - quota parte) composizione	8
1.5	lotto unico (ex 2 - quota parte) identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	8
1.6	lotto unico (ex 2 - quota parte) storia catastale dei beni	10
1.7	lotto unico (ex 2 - quota parte) confini catastali dei beni.	13
1.8	lotto unico (ex 2 - quota parte) proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote	13
1.9	lotto unico (ex 2 - quota parte) provenienza dei beni	14
1.10	lotto unico (ex 2 - quota parte) occupazione stato locativo congruità del canone	15
1.11	lotto unico (ex 2 - quota parte) condominio	15
1.12	lotto unico (ex 2 - quota parte) formalità vincoli ed oneri.....	15
1.13	lotto unico (ex 2 - quota parte) formalità pregiudizievoli.....	16
1.14	lotto unico (ex 2 - quota parte) regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	19
1.15	lotto unico (ex 2 - quota parte) destinazione urbanistica delle aree ..	19
1.16	lotto unico (ex 2 - quota parte) attestazione di prestazione energetica	20
1.17	lotto unico (ex 2 - quota parte) descrizione dei beni	20
1.18	lotto unico (ex 2 - quota parte) valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati.....	23
.	allegati	



capitolo 0 **incarico | giuramento | quesito**

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 21 marzo 2022 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore per l'aggiornamento della perizia redatta dall'architetto Paolo Parisotto nell'ambito del fallimento 128.2011 relativamente ai beni del solo lotto 2, oggetto di giudizio di divisione (per comodità riproposta in allegato 01).

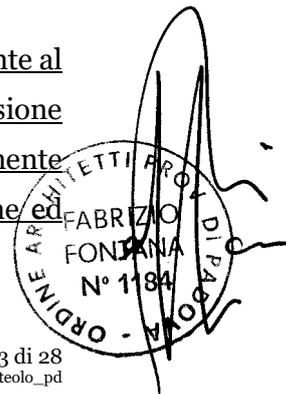
Successivamente, in data 29 marzo 2022, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Ancorché l'incarico assegnato preveda l'aggiornamento della stima e rilevato che nella relazione originaria (allegato 01) i beni facevano parte di un lotto (02) costituito da altri ed ulteriori beni oggi assegnati a soggetti terzi (prima del Giudizio di divisione "comproprietari"), lo scrivente Consulente per comodità di lettura e di alienazione ha ritenuto di predisporre un elaborato peritale rinnovando le verifiche di rito ad eccezione di quelle di carattere edilizio (leggi verifica di conformità edilizia) e della provenienza che saranno fedelmente riportate (*in corsivo*) dalla relazione peritale dell'architetto Parisotto a cui pertanto si rimanda.

0.1 **adempimenti preliminari | esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti**

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni ed aggiornare ed integrare i documenti catastali;
- provvedere a far correggere un'anomalia catastale rilevata e conseguente al mancato allineamento fra verbale di attribuzione quote per divisione (corretto), relativa trascrizione (corretta) e voltura catastale (parzialmente errata) relativo a 2 particelle oggetto di pignoramento su esecuzione ed ancora indebitamente intestati in quota alla debitrice esecutata;



- 30
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
 - aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II di Padova.
 - ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti;
- 35
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
 - effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

40 **0.2 limiti dell'incarico**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 45
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

- 50 C. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte) ancorché, considerato il criterio di stima dei beni adottato
- 55 (potenzialità edificatoria) assuma rilevanza la sola consistenza di volumetria urbanistica legittimata.
- D. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai



- 60 confini giuridici. A maggior precisione si rileva che, al fine di agevolare la
comprensione delle consistenze oggetto della presente, sul posto sono stati
materializzati sommariamente con tinteggiatura spray i nuovi confini sud ed
est dei mappali oggetto di divisione giudiziale R.G. 9416/2014 che dovranno
essere verificati strumentalmente in contraddittorio con i confinanti.
- E. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia
65 restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello
specifico punto della relazione originale di stima redatta dall'architetto
a cui si rimanda quale parte integrante della presente.
- F. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà
70 immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli
uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, trattandosi
parzialmente di fabbricati legittimati da titoli abilitativi le responsabilità
conseguenti ad errate valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere
attribuite ai soggetti terzi ed estranei alla procedura che le hanno poste in
essere quali ad esempio il progettista, il direttore dei lavori e/o i professionisti
75 a vario titolo asseveranti.
- G. Si assume che i beni, ai fini della vendita, siano da considerarsi liberi.

0.4 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura

I beni oggetto della presente risultano i seguenti (con la identificazione attuale):

- 80 • Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO Piano T - 1, foglio 2, **mappale
1042, sub 2**, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 908 mq, rendita euro 1.359,94;
- Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO Piano T - 1, foglio 2, **mappale
1042, sub 3**, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 526,79;
- Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO n. 61 Piano T, foglio 2, **mappale
85 1257**, Cat. F/1, consistenza 24 mq;
- Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO n. 50 Piano T, foglio 2, **mappale
1258**, Cat. F/1, consistenza 247 mq;
- Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO ALTO n. 61 Piano T-1, foglio 2, **mappale
1255 graffato 673, sub 1**, Cat. A/4, Classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita euro 45,71;



- 90
- Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO ALTO n. 63 Piano T-1, foglio 2, **mappale 1260 graffato 685, sub 1**, Cat. A/5, Classe 2, consistenza 2 vani, rendita euro 63,01;
 - Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1253**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 89, rendita R.D. euro 0,73; R.A. euro 0,46

95 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente consulente del Giudice ritiene che i beni immobiliari pignorati consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

- 100
- lotto unico (ex 2 - quota parte)
- Compendio costituito da n.1 fabbricato ad uso magazzino (1042/sub 2) con unità residenziale (1042/sub 3), n.2 piccole porzioni di altrettanti fabbricati ad uso residenziale (1255 graffato 673 e 1260 graffato 685) ridossati ad altri fabbricati di cui formano parte ancorché intestati a terzi oltre a terreno parzialmente recintato il tutto nell'intersezione fra le vie Bosco Alto e Bosco
- 105 Basso a Megliadino San Vitale



capitolo 1 lotto unico (ex 2 - quota parte) | Compendio costituito da n.1 fabbricato ad uso magazzino (1042/sub 2) con unità residenziale (1042/sub 3), n.2 piccole porzioni di altrettanti fabbricati ad uso residenziale (1255 graffato 673 e 1260 graffato 685) ridossati ad altri fabbricati di cui formano parte ancorché intestati a terzi oltre a terreno parzialmente recintato il tutto nell'intersezione fra le vie Bosco Alto e Bosco Basso a Megliadino San Vitale.

1.1 lotto unico (ex 2 - quota parte) | diritto venduto

piena proprietà dei beni

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa l'eventuale quota di comproprietà sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

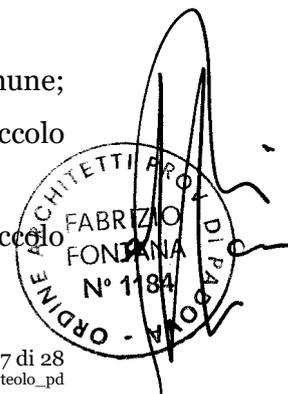
1.2 lotto unico (ex 2 - quota parte) | ubicazione geografica dei beni

Comune di Megliadino San Vitale (PD), via Bosco Alto angolo via Bosco Basso (civico 41)

Lat. 45°12'07.1"N / Long. 11°32'15.2"E (link Google Maps)

1.3 lotto unico (ex 2 - quota parte) | qualità dei beni

- n.1 unità magazzino/locale di deposito (1042 sub 2) con relativo scoperto comune;
- n.1 unità abitazione economica (1042 sub 3) con relativo scoperto comune;
- n.1 porzione di unità abitazione economica (1255 graffato 673) con piccolo scoperto;
- n.1 porzione di unità abitazione economica (1260 graffato 685) con piccolo scoperto;



- n.3 porzioni di scoperto (1253, 1257 e 1258).

1.4 lotto unico (ex 2 - quota parte) | composizione

- circa 803 mq di superficie coperta oltre tettoia con destinazione magazzino/locale di deposito (1042 sub 2);
- 140 • circa 173 mq di superficie lorda di abitazione disposto su due livelli (1042 sub 3);
- circa 55 mq di superficie lorda di abitazione su due livelli (1255 graffato 673 e 1260 graffato 685) da intendersi esclusivamente in termini di potenzialità edificatoria essendo di fatto porzioni non autonome unite ad altre unità in
- 145 proprietà a soggetti terzi (comproprietari prima della divisione);
- complessivi circa 3.009 mq censuari di terreno al lordo dei fabbricati

1.5 lotto unico (ex 2 - quota parte) | identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

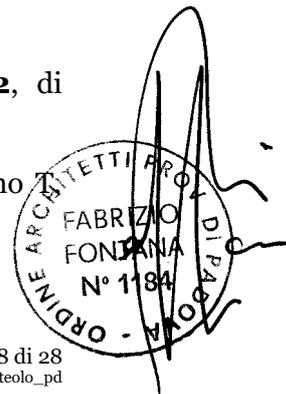
- 150 1) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO Piano T - 1, foglio 2, **mappale 1042, sub 2**, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 908 mq, rendita euro 1.359,94;
- 2) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO Piano T - 1, foglio 2, **mappale 1042, sub 3**, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro
- 155 526,79;

oltre a

*Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO, foglio 2, **mappale 1042, sub 1** bene comune non censibile ai sub 2 e 3;*

insistenti sul terreno censito al:

- 160 a) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1042**, di censuari mq. 2.415,00, Ente Urbano.
 - 3) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO n. 61 Piano T, foglio 2, **mappale 1257**, Cat.F/1, consistenza 24 mq;
- insistenti sul terreno censito al:



- 165 b) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1257**, di censuari mq. 24, Ente Urbano.
- 4) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO BASSO n. 50 Piano T, foglio 2, **mappale 1258**, Cat. F/1, consistenza 247 mq; insistenti sul terreno censito al:
- 170 c) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1258**, di censuari mq. 247, Ente Urbano.
- 5) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO ALTO n. 61 Piano T-1, foglio 2, **mappale 1255 graffato 673, sub 1**, Cat. A/4, Classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita euro 45,71; insistenti sui terreni censiti al:
- 175 d) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1255**, di censuari mq. 16, Ente Urbano e
- e) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 673**, di censuari mq. 30, Ente Urbano.
- 180 6) Nceu, MEGLIADINO SAN VITALE(PD) VIA BOSCO ALTO n. 63 Piano T-1, foglio 2, **mappale 1260 graffato 685, sub 1**, Cat. A/5, Classe 2, consistenza 2 vani, rendita euro 63,01; insistenti sui terreni censiti al:
- f) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1260**, di censuari mq. 20, Ente Urbano e
- 185 g) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 685**, di censuari mq. 168, Ente Urbano.
- 7) Nct, MEGLIADINO SAN VITALE(PD), foglio 2, **mappale 1253**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 89, rendita R.D. euro 0,73; R.A. euro 0,46
- 190 I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

proprietà 1/1



195 Gli immobili alla data odierna risultano censiti ancorché non si rilevi piena
conformità fra elaborati grafici e stato di fatto. il cui aggiornamento rimarrà a
carico dell'acquirente i beni con oneri a proprio carico che si stimano
forfettariamente in euro imponibili circa 2.000,00 precisando che gli stessi sono
da valutarsi anche in relazione ai costi che saranno indicati per la conformazione
200 urbanistico-edilizia in successivo 1.14. Si precisa che a seguito divisione fra
comproprietari talune unità sono state frazionate non coerentemente con la
funzionalità dei beni ma solo allo scopo di dividere potenzialità edificatoria.
Si veda allegato 02

1.6 lotto unico (ex 2 - quota parte) | storia catastale dei beni

205 I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

subb 2 e 3 particella 1042.

- (1042) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/01/2006
Pratica n. PD0017708 in atti dal 26/01/2006 VARIAZIONE PER
210 MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.
2217.3/2006);
- (457) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- (457) VARIAZIONE del 13/09/1990 in atti dal 29/07/1999
AMPLIAMENTO (n. 7653.1/1990).

215 sub 1 particella 1255 graffata 673.

- (673/1255) FRAZIONAMENTO del 15/05/2017 Pratica n. PD0062769 in
atti dal 16/05/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI
DIRITTI (n. 17856.1/2017);
- (673/674) VARIAZIONE del 23/02/2016 Pratica n. PD0030733 in atti dal
220 23/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.12983.1/2016);
- (673/674) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/01/2006
Pratica n. PD0017242 in atti dal 26/01/2006 VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 2159.1/2006);
- (168) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- 225 • (168) Impianto meccanografico del 30/06/1987.
particella 1257.
- (1257) (ALTRE) del 15/05/2017 Pratica n. PD0062772 in atti dal 16/05/2017 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1177.1/2017) particella 1258.
- 230 • (1258) (ALTRE) del 15/05/2017 Pratica n. PD0062754 in atti dal 16/05/2017 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1175.1/2017).
sub 1 particella 1260 graffata 685.
- (685/1260) FRAZIONAMENTO del 15/05/2017 Pratica n. PD0062767 in atti dal 16/05/2017 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 17855.1/2017).
- 235 • (685) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/01/2006 Pratica n. PD0017684 in atti dal 26/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2193.1/2006)
- 240 • (414) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

quanto al catasto terreni – Nct

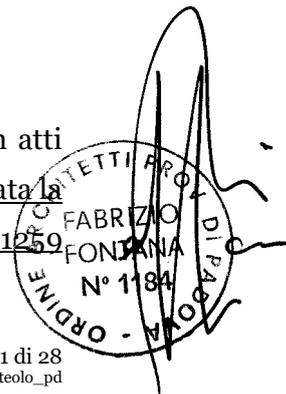
particella 673

- 245 • (673) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Modificata la consistenza della particella 673 in favore delle costituite particelle 1255 1256 rispettivamente di 16 e 8 mq.
- (673) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.6/1993)

- 250 • (168) Impianto meccanografico del 01/03/1971

particella 685

- 255 • (685) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Modificata la consistenza della particella 685 in favore delle costituite particelle 1259 1260 e 1261 rispettivamente di 6, 20 e 10 mq.



- (685) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.5/1993)
- (414) Impianto meccanografico del 01/03/1971

particella 1042

- 260
- (1042) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Modificata la consistenza della particella 1042 in favore della costituita particella 1252 di 239 mq.
 - (1042) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/01/2006 Pratica n. PD0017707 in atti dal 26/01/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 350.1/2006);
 - (165) TIPO MAPPALE del 13/05/1997 in atti dal 17/03/1998 (n.7134.555/1989);
 - (165) Impianto meccanografico del 01/03/1971

270 particella 1253

- (1253) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Costituita particella di 89 mq.
- (671) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.7/1993);
- 167 Impianto meccanografico del 01/03/1971

275

particella 1255

- (1255) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Costituita particella di 16 mq.
- (673) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.6/1993)
- (168) Impianto meccanografico del 01/03/1971

280

particella 1258



- 285
- (1258) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Costituita particella di 247 mq.
 - (682) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.1/1993);
- 290
- (175) TIPO MAPPALE del 04/10/1993 in atti dal 13/12/1993 TM.160653.6603.87 (n. 20686.1/1993);
 - (175) FRAZIONAMENTO del 14/05/1980 in atti dal 30/10/1982 (n. 44);
 - (175) Impianto meccanografico del 01/03/1971

particella 1260

- 295
- (1260) FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042003 in atti dal 28/03/2017 presentato il 24/03/2017 (n. 42003.1/2017). Costituita particella di 20 mq.
 - (685) FRAZIONAMENTO del 16/12/1993 in atti dal 16/12/1993 (n.2678.5/1993)
- 300
- (414) Impianto meccanografico del 01/03/1971

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

1.7 lotto unico (ex 2 - quota parte) | confini catastali dei beni.

L'intero compendio confina ai terreni (in giro orario da nord) con viabilità extra-comunale (sp.18) anche via Bosco Alto, particella 1254, 1256, 1261, 1259, 675, 682, 1252, viabilità comunale via bosco Basso.

305

Si veda allegato 03

1.8 lotto unico (ex 2 - quota parte) | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria esattamente come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 1.5 e cioè:

310

- per la **quota 1/1 di proprietà** sull'intero dei beni in ditta



315

1.9 lotto unico (ex 2 - quota parte) | provenienza dei beni

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti all'attuale avente titolo per:

- Verbale di attribuzione quote per divisione del 04/10/2017, Tribunale di Padova, Atto Giudiziario su R.G. 9416/2014, trascritto a Padova il 22/6/2020 ai nn. 1693/2580.

Precedentemente (verifiche non effettuate. si riportano i dati indicati in perizia Parisotto a cui si rimanda):

- Nn. 4556/3373 del 12.10.98 atto del 13.7.98 n. 54/48971 rep. certificato di morte di _____ a favore di _____ per 1/6 beni in Megliadino S. Vitale NCT Fg. 2 map. 170, 671, 672, 676, 677, 678, 679, 683, 684, NCEU FG. 2 map. 171, 168, 414, 175, NCT Fg. 2, map. 690, 688, 680, 681 e per 1/3 proprietà NCEU Fg. 2 map. 457 sub 2 e 3 e contro _____ oltre ad _____ . Il map. 171 risulta graffato con il 405;
- Nn. 5316/2944 del 27.7.07 atto del 28.6.07 n. 81176 Notaio Cardarelli S. a favore di _____ e contro _____ beni in Megliadino S. Vitale NCT Fg. 2 map. 1042, NCEU Fg. 2 map. 1042 sub 2 e 3 per 1/3 prop., NCT FG. 2 map. 687, 688, 689, 690, 671, 672, 673, 674, 675, 685, 686, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 683, 684, 170, 171, NCEU Fg. 2 map. 673, 674, 685, 682, 171, 687 e 689 e per 1/6 proprietà.
- Nn. 740/655 del 25.1.92 atto del 29.12.91 n. rep. 72029 Notaio Grifalconi R. a favore di _____ e contro _____ a. beni in Megliadino S. Vitale NCT Fg. 2 map. 182 (ex 182-452). NCEU Fg. 2 map. 182, NCT Fg. 2 map. 620 e 667.
- Nn. 2918/1809 del 18.5.09 successione in morte di _____ atto del 13.3.07 n. 18/69/7 a favore di _____

340



e *beni in Megliadino S.*
345 *Vitale NCEU Fg. 2 map. 673, 682685, 171, NCT Fg. 2 map. 170, 671, 672,*
676, 677, 678, 679, 683, 684, 681, 680, 675, 686, 690, 688 per 3/12 prop.
e NCEU Fg. 2 map. 176, sub 4, 5, 6, NCT Fg. 2 map. 728, 372, 266, 267,
425, 364, 365. Il map. 673 è graffato al 674; map. 170 area cortilizia
350 *consita map. 171-687-689; map. 671 area cortilizia consita map.*
673-674; map. 171 graffato 687-689.

Si vedano allegato 01 e allegato 04

**1.10 lotto unico (ex 2 - quota parte) | occupazione | stato
locativo | congruità del canone**

Secondo quanto emerso dalle verifiche effettuate dallo scrivente i beni oggetto della
355 presente non risulterebbero oggetto di contratti di locazione.

Si rimanda tuttavia alle verifiche effettuate anche dal Custode delegato.

1.11 lotto unico (ex 2 - quota parte) | condominio

Le unità della presente non formano parte di un compendio amministrato in
condominio.

360 **1.12 lotto unico (ex 2 - quota parte) | formalità vincoli ed oneri**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità,
vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno
degli obblighi conseguenti alla convenzione del 25/6/1984 n.220
repertorio Segretario comunale a favore di e contro

365 e convenzione per ampliamento fabbricato
commerciale con progetto 1049 del 8/03/84, iscritta presso la conservatoria di
Este il 18/07/84 ai nn. 3006/2512.



1.13 lotto unico (ex 2 - quota parte) | formalità pregiudizievoli

370 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso
la Conservatoria RR.II di Este a tutto il 08 agosto 2022, risultano presenti le
seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2003

Registro Particolare 1661 Registro Generale 8343

375 Pubblico ufficiale CARDARELLI SERGIO Repertorio 76749 del
23/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

380 Immobili siti in MEGLIADINO SAN VITALE (PD), SANTA MARGHERITA
D'ADIGE (PD)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 418 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

385 Beni colpiti: oggetto della presente con altri identificativi catastali (457
sub 2 e 3 ora 1042 sub 2 e 3, 168 ora 673/1255, 414 ora
685/1260, 671 ora 1255) oltre altri;

A favore:

Contro: debitore esecutato;

390 Valore: quota capitale euro 250.000,00

valore totale euro 500.000,00

Durata: 10 anni

2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2009

395 Registro Particolare 119 Registro Generale 650

Pubblico ufficiale CARDARELLI DANIELA Repertorio 3132/2040 del
28/01/2009



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO**

400 Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 419 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Beni colpiti: oggetto della presente con altri identificativi catastali (1042
sub 2 e 3, 673/674 ora 673/1255, 685 ora 685/1260, 671
ora 1253, 673 ora 673/1255, 675 ora 1257, 685) oltre altri;

405 A favore:

Contro: debitore esecutato;

Valore: quota capitale euro 90.000,00

410 valore totale euro 150.000,00

Durata: 5 anni

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2011

Registro Particolare 593 Registro Generale 3051

415 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5084/2011 del 30/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 421 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

420 Beni colpiti: oggetto della presente con altri identificativi catastali (671
ora 1253, 673 e 674 ora 673/1255, 682 ora 1258, 685, 1042
sub 2 e 3) oltre altri;

A favore:

Contro: debitore esecutato;

425 Valore: quota capitale euro 308.422,20

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011

Registro Particolare 2681 Registro Generale 4138



430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 128/2011
del 07/07/2011

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 422 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

435 Beni colpiti: oggetto della presente con altri identificativi catastali
(671 ora 1253, 673 e 674 ora 673/1255, 685, 414 ora 685/1260, 1042 sub
2 e 3) oltre altri;

A favore:

440 Contro: debitore executato

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/06/2012

Registro Particolare 2407 Registro Generale 3306

Pubblico ufficiale UFF. GIUD.TRIB. PD SEZ.DIST. ESTE Repertorio 546
del 03/05/2012

445 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 423 del 15/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

450 Beni colpiti: oggetto della presente con altri identificativi catastali (671
ora 1253, 673 e 674 ora 673/1255, 685, 414 ora 685/1260,
1042 sub 2 e 3) oltre altri;

A favore:

455 Contro: debitore executato;

Si veda allegato 05



1.14 lotto unico (ex 2 - quota parte) | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Lo scrivente non ha operato verifiche sul punto stante il perimetro dell'incarico affidatogli.

Si rimanda pertanto alla relazione dell'architetto Parisotto (allegato 01).

Per quanto possa occorrere si rileva che nella medesima si fa cenno a:

- per le porzioni di fabbricati fronte strada diroccati ad una edificazione ante 1967;
- per il capannone alla licenza edilizia 68/73;
- per la cella frigo alle c.e. 601/84 e 707/86;
- per la tettoia alla c.e. 871/89.
- genericamente ad un condono n. 125/86.

Ci si rimette alle valutazioni del collega.

1.15 lotto unico (ex 2 - quota parte) | destinazione urbanistica delle aree

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene.

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione:

- Zone agricole E/2;
- Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017;

Si veda allegato 06



1.16 lotto unico (ex 2 - quota parte) | attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare oggetto della presente possa considerarsi di classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra **F** ed **G**.

1.17 lotto unico (ex 2 - quota parte) | descrizione dei beni

Codice Istat..... 028052
Popolazione residente2.013 (2019) ab
Classificazione sismica al 2015 Zona 3
Superficie.....15.11 Km²
Densità 133,22 ab/Km²

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 07 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione. Si precisa che non tutte le porzioni di fabbricati sono state visionate per carenza di condizioni minime di sicurezza. La circostanza ai fini dell'alienazione risulta ininfluente poiché, stante la pessima condizione di conservazione, i beni verranno valutati in termini di edifici completamente da ristrutturare.

Trattasi di capannone artigianale con attigua abitazione oltre ad una porzione di vecchi edifici semidiroccati lungo la viabilità principale e scoperto per lordi circa 3000 mq il tutto sito in Megliadino San Vitale, nell'intersezione fra le vie Bosco Alto e Bosco Basso.

Megliadino sa vitale è San Pietro è comune che sorge nella parte sud-occidentale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 50 km, tra i Comuni di Santa Margherita d'Adige, Piacenza d'Adige, Casale di Scodosia e Megliadino San Fidenzio.



ORDINE ARCHITETTI P.P.O. DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184



La via Bosco Alto, anche sp 18, è viabilità di collegamento fra la sp 32 e Santa Margherita d'Adige. Il compendio è collocato all'incirca a 2 km dalla sede Comunale.

CAPANNONE VECCHIO

515 attuale 1042 sub 2

(dalla descrizione su perizia Parisotto)

Lungo il lato ovest del lotto c'è il capannone vecchio, costituito da una serie di edifici accorpati di dimensioni diverse, con volta ad arco in metallo e tiranti con lastre in fibrocemento e tegole, in muratura tradizionale intonacata, di altezza
520 *differente, e con corpetti e tettoie adiacenti più basse e con tetto leggermente inclinato in laterocemento. I locali sono adibiti a magazzino e lavorazione prodotti ortofrutta, con spazi e suddivisioni affini all'attività, i pavimenti sono in cemento industriale, i serramenti in ferro e vetro in parte apribili, i portoni in ferro scorrevoli. La tettoia sul lato est è in ferro con lastre in fibrocemento e*
525 *altezza inadeguata di soli 2,00 metri. Sempre sul lato ovest c'è un portico in parte chiuso.*

Al piano terra è stato ricavato un piccolo ufficio in difformità dai progetto approvato con scala che porta al piano primo ad uso ripostiglio. È sanabile. Sempre al piano terra vi sono altri piccoli vani ad ufficio, con pavimento in
530 *cemento deteriorato.*

Tra l'abitazione, addossata sul lato ovest, e il capannone ci sono degli latrini locali ad uso piccolo ufficio, piccolo bagno e ripostiglio, anche con vani al piano primo, piuttosto angusti e mal rifiniti.

E' opinione dello scrivente consulente che la copertura sia verosimilmente in lastre di fibrocemento con amianto.
535

ABITAZIONE

attuale 1042 sub 3

(dalla descrizione su perizia Parisotto)

Posta sullo spigolo nord-ovest del lotto e accostata al capannone, ha accesso da
540 *via Bosco alto con cancello carraio ma senza garage, con giardino su due lati mentre nel lato sud c'è II piazzale del capannone, da cui si accede anche*



545 composta da due piani ed ha forma regolare quadrangolare, è in muratura tradizionale intonacata con tetto a due falde in laterocemento, con serramenti in legno con un vetro e persiane e controfinestre in alluminio, le porte interne in legno tamburato, il tutto con ferramenta economica e vecchia. Il pavimento del piano terra è in marmette di graniglia di marmo o in marmo, con ingresso in ceramica. Il piano terra è composto dall'ingresso con la scala che porta al piano primo, dal salotto, dalla zona pranzo con attigua cucina, il piano primo è composto da tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Le camere hanno 550 pavimento in parquet di legno di rovere a mosaico, vecchio, il bagno ha pavimento in piastrelle con rivestimento a mezza altezza ed è dotato di vasca, lavabo, tazza e bidet, bianchi e con rubinetti, vecchi e tubature a vista. Sono presenti in vari punti macchie di muffa sulle pareti e sui soffitti. Tutto l'immobile ha necessità di una ristrutturazione per l'adeguamento agli standards attuali.

555 IMMOBILI DIROCCATI

attuale 1255/673 sub 1 e 1260/685 sub 1

(dalla descrizione su perizia Parisotto)

560 Si tratta di una porzione di fabbricati molto vecchi e diroccati, praticamente inagibili, situati sul fronte strada, ad uso abitazione. Gli edifici ... sono costruiti in mattoni pieni intonacati, solai in legno con tetto in legno e coppi, serramenti fatiscenti e impianti inesistenti. A parte l'edificio posto in corrispondenza con l'ingresso non ancora crollato, la rimanenza è inagibile. Sono molto frazionati catastalmente e sono individuati con terreni pertinenziali.

565 Le consistenze complessive del compendio ai fini estimativi risultano le seguenti (con dimensioni ricavate da elaborati grafici in censo):

- circa 803 mq di superficie coperta oltre tettoia con destinazione magazzino/locale di deposito (1042 sub 2);
- circa 173 mq di superficie lorda di abitazione disposto su due livelli (1042 sub 3);
- circa 55 mq di superficie lorda di abitazione su due livelli (1255 graffato 673 e 1260 graffato 685) da intendersi esclusivamente in termini di potenzialità



edificatoria essendo di fatto porzioni non autonome unite ad altre unità in proprietà a soggetti terzi (comproprietari prima della divisione);

- 575 • complessivi circa 3.009 mq censuari di terreno al lordo dei fabbricati

**1.18 lotto unico (ex 2 - quota parte) | valore di mercato del bene
oggetto di ipoteca | approccio metodologico | criteri
generali di stima adottati**

580 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International
Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un
determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che
l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non
condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing
durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con
585 prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle
Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere
illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

590 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi
ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può
risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle
normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere
disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel
595 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal
mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo
ottenibile sul mercato;

600 – “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto
sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo
ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare
secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente



permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

605 – "... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

610 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

615 La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

620 Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono
625 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi. Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile
630 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.



Nel caso di specie si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

635 Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

640 In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene. Nel caso di specie, anche per semplicità, i valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del
645 D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

650 Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

655 *caratteristiche intrinseche*

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 660 • Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;



- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- 665 • Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria e pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino di quanto sopra.

Considerati inoltre i seguenti dati metrici sintetici:

- Sup. a magazzino in pessimo stato di manutenzione..... circa mq. 803,00
- Sup accessori al magazzino (porticato)omog.ti circa mq. 36,00¹
- Sup abitazione annessa al magazzino circa mq. 173,00
- 690 • Sup. abitazione diroccata (potenzialità edificatoria)circa mq. 55,00²

¹ Il portico tettoia viene omogeneizzato al 40%

² La differente condizione di degrado rispetto all'abitazione annessa al magazzino non viene considerata stante la necessità di profonda ristrutturazione di entrambi i fabbricati.



Si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a:

- destinazione d'uso magazzinocirca mq. 839,00
- destinazione d'uso residenzialecirca mq 228,00

695 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni tipologicamente affini di zona³
oscillano alla data della perizia nel range:

- destinazione d'uso magazzini/laboratori 100,00-450,00 euro/mq.
- destinazione d'uso residenziale 390,00-1.100,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene alla
700 determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario ai minimi
per le evidenti ragioni di vetustà e conservazione dei beni nonché per la tipologia
dei fabbricati e cioè in euro:

- destinazione d'uso magazzini/laboratori 110,00 euro/mq.⁴
- destinazione d'uso residenziale 420,00 euro/mq.

705 i quali, moltiplicati per le superficie lorde commerciali come sopra determinate,
valorizza i beni in euro complessivi arrotondati **185.000,00 (diconsi euro
centoottantacinquemila/00)** già comprensivo della detrazione degli importi
forfettari ed omnicomprendivi determinati in precedenti punti 1.5 e 1.14).

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere
ulteriormente corretto in funzione di:

- 710
- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-20%);
 - riduzione percentuale tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle
vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -20%);

Il valore complessivo da porre a base d'asta dei beni immobili oggetto del presente
lotto alla data odierna e nelle condizioni di fatto in cui giacciono è pertanto pari ad

715 **euro arrotondati⁵ 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).**

³ La zona di analisi è stata ampliata ad un raggio di 15 km per mancanza di un campione
significativo di comparabili.

⁴ Al netto dei costi di bonifica dell'amianto.

⁵ Con multiplo 5.000,00.



• **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 perizia arch. Parisotto del 28/03/2012
- allegato 02 visure storiche catastali
- 720 allegato 03 mappa catastale
- allegato 04 atti di provenienza
- allegato 05 formalità pregiudizievoli
- allegato 06 destinazione urbanistica
- allegato 07 rilievo fotografico

725

Padova, li 8 agosto 2022

architetto fabrizio fontana

