

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Rossi
Custode avv.to L. Salmaso

e.i. 336.2022

Udienza del 17 ottobre 2023

creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] | Pd

debitori esecutati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

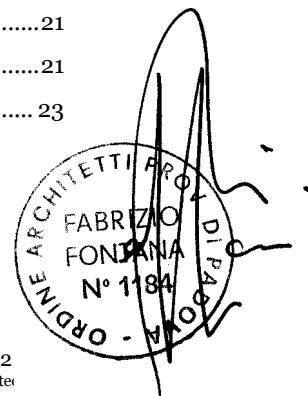
01

relazione di stima

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
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

capitolo 0	incarico giuramento quesito adempimenti preliminari limiti e assunzioni criteri di stima e formazione dei lotti.....	3
0.1	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti.....	3
0.2	corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita	4
0.3	corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento	4
0.4	limiti dell'incarico.....	4
0.5	assunzioni ai fini dell'incarico.....	5
0.6	criteri generali di stima adottati.	6
0.7	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura	10
capitolo 1	lotto unico n.1 appartamento al piano secondo e n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra oltre un seminterrato il tutto con accesso principale dal civico 22 della via Metastasio a Padova.	11
1.1	lotto unico diritto venduto.....	12
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni	12
1.3	lotto unico qualità dei beni	12
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni	12
1.5	lotto unico descrizione dei beni	13
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.....	14
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	15
1.8	lotto unico storia catastale dei beni	15
1.9	lotto unico confini catastali dei beni.....	16
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	16
1.11	lotto unico provenienza dei beni	16
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone.....	17
1.13	lotto unico condominio.....	18
1.14	lotto unico formalità vincoli ed oneri	18
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli	19
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	20
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree.....	20
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	21
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione	21
.	allegati	23



**capitolo o incarico | giuramento | quesito | adempimenti
preliminari | limiti e assunzioni | criteri di stima e
formazione dei lotti**

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e
5 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 23 dicembre 2022 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione
quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati. Successivamente, in data 10
10 gennaio 2023, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la Cancelleria
delle Esecuzioni Immobiliari venendo incaricato di rispondere al quesito allegato
al verbale.

All'esperto, autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici competenti per acquisire i
documenti necessari e/o utili all'espletamento dell'incarico ricevuto, veniva
assegnato termine di legge per il deposito della relazione di stima con udienza ex
15 art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 14 giugno 2023.

Con determina del 12 maggio 2023 il Giudice concedeva proroga ad istanza
depositata dallo scrivente Ctu il 9 maggio 2023 conseguente al perdurare del
mancato nulla osta su accesso atti presso il settore edilizia privata del Comune di
Padova.

20 La data della nuova udienza veniva pertanto traslata al 17 ottobre 2023.

**o.1 adempimenti preliminari | esame dei documenti
depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti**

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

- 25 • effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni
ed aggiornare ed integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo
curato dal creditore procedente;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;



- effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune al fine di reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni e verificarne la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la competente Conservatoria RR.II.
- 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;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- determinare l'importo minimo mensile del canone di locazione al netto delle spese condominiali e delle utenze in capo al conduttore;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.2 corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.

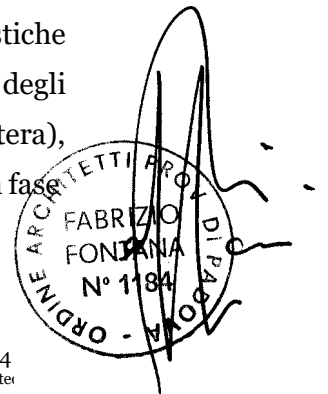
I dati generali riportati in pignoramento ed istanza di vendita risultano corretti.

0.3 corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono a quelli che attualmente individuano i beni in censo.

0.4 limiti dell'incarico

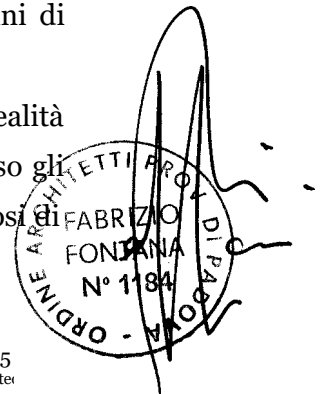
A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.



- 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.
- C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ove necessaria, in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.
- D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

0.5 assunzioni ai fini dell'incarico

- E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi ancorché attualmente occupati dai debitori;
- F. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e/o mediante misure a campione in fase di sopralluogo, 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).
- G. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- H. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di procedura.
- I. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, trattandosi 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 a vario titolo asseveranti e/o gli Enti che hanno rilasciato i titoli edilizi.

- J. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

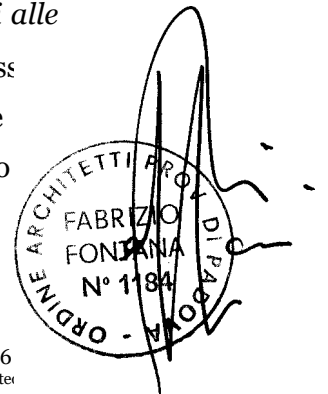
0.6 criteri generali di stima adottati.

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 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.

– “... *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 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto



mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

115 – “... *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 da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di
120 potenziali acquirenti;

– “... *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
125 né indebitamente costretta a portarla a compimento.

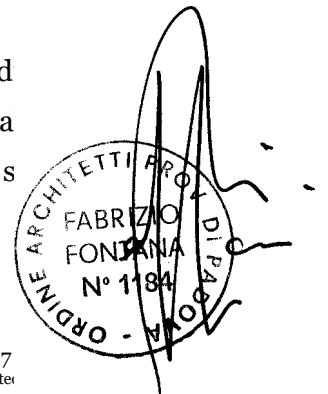
I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

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

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.

135 Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. 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 d
140 immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il va di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato s



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 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per il lotto della presente relazione si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si basa 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.

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.

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 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.

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;

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- 175 • Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- 180 • Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

185 Si precisa che, trattandosi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi esclusi - quando non esplicitamente indicati, quantificati e detratti - tutti gli eventuali oneri che pertanto rimarranno in capo agli acquirenti relativi e/o
190 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
195 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.

Per tali ragioni i valori di mercato individuati in capitolo valutazione saranno opportunamente corretti percentualmente in difetto con la voce generica “assenza
200 di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta

A circular stamp with the text "ARCHITETTO FABRIZIO FONTANA N° 1184" and "ORDINE degli Architetti P.P.S." around the perimeter. A handwritten signature is written over the stamp.

dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

205 **0.7 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.**

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano 2, foglio 188, mappale 45, **sub 7**, Zona 2 Cat.A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 916,71;
- 210 2 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano T, foglio 188, mappale 45, **sub 14**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 8, consistenza 14 m2, rendita euro 74,47;

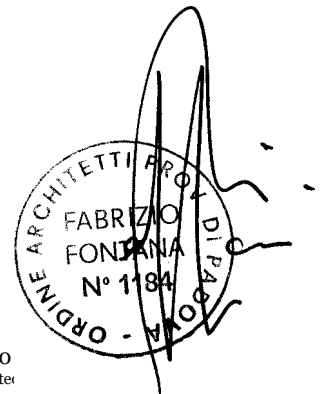
Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente consulente del Giudice ritiene che i beni immobiliari pignorati consentano la
215 formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa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

lotto unico (tutti i beni precedente lista)

- n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani
220 fuori terra oltre un seminterrato il tutto con accesso principale dal civico 22 della via Metastasio a Padova.

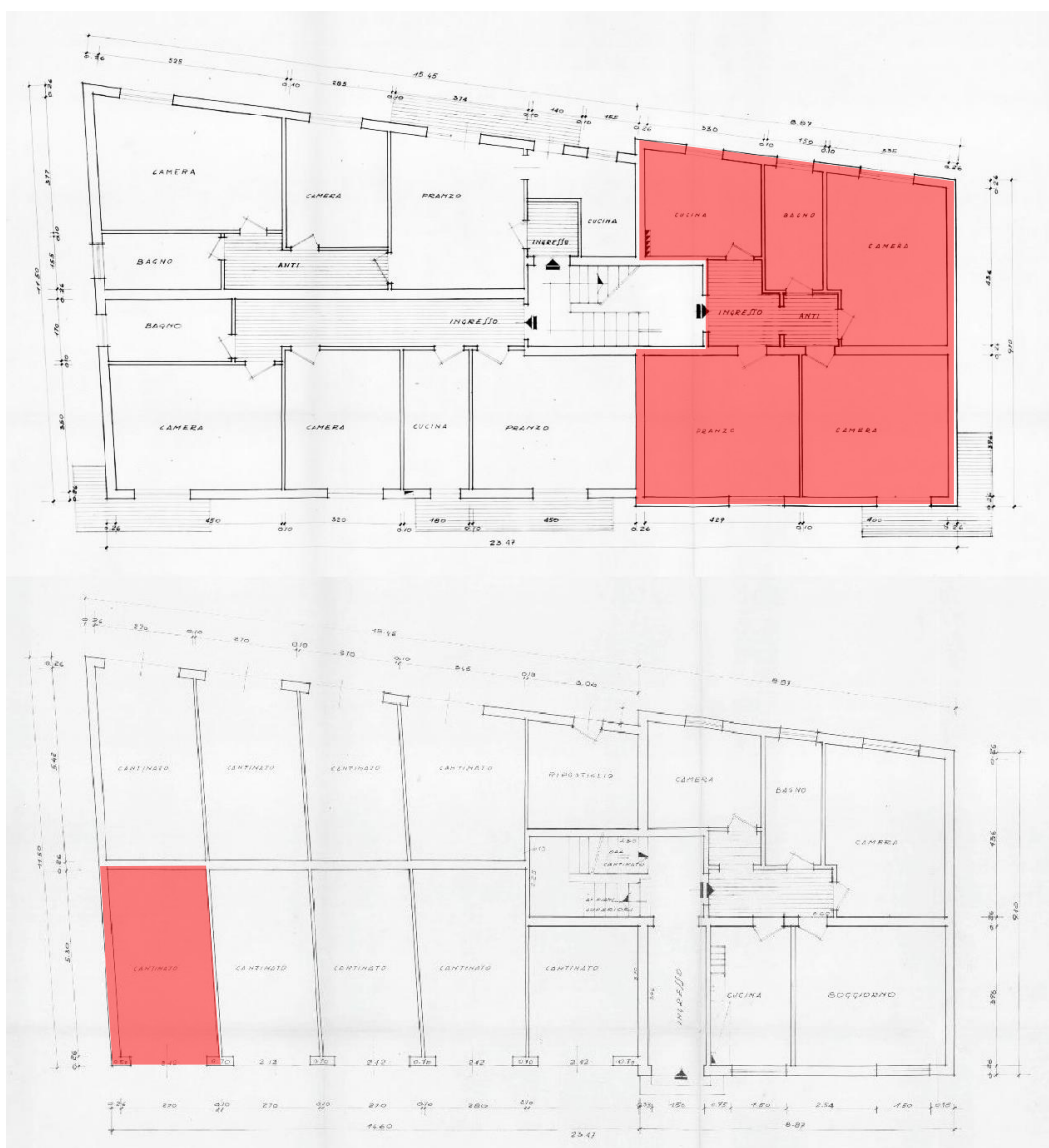
Ancorché non necessario nel caso di specie, il compendio oggetto della presente non è da considerarsi divisibile in natura.

225



capitolo 1 lotto unico | n.1 appartamento al piano secondo e n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra oltre un seminterrato il tutto con accesso principale dal civico 22 della via Metastasio a Padova.

230



1.1 lotto unico | **diritto venduto**

235 **piena proprietà**

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù:¹

Più nello specifico, dal titolo di provenienza, “...la quota proporzionale delle parti comuni, comprendenti l'ingresso principale, il vano scala, il corridoio di accesso ai garages, il locale caldaia posto al piano terra fra il sub 1 ed il sub 13..”.

240 **1.2** lotto unico | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Padova (PD), via Pietro Metastasio, civico 22

Lat. N 45° 22' 41.221"/ Long. E 11° 51' 59.064" (link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

Unità immobiliare in appartamento (sub 7) con autorimessa (sub 14).

245 **1.4** lotto unico | **composizione e consistenza dei beni**

La descrizione è conseguente a quanto presente in ultimo titolo abilitativo e/o catasto.

- *Piano secondo lato nord*

Appartamento (sub 7) in senso orario da sx:

250 n.1 ingresso di circa mq.6

n.1 cucina di circa mq.10

n.1 bagno di circa mq.4

n.2 camera (in censo “stanza”) rispettivamente di circa mq. 14 e 16

n.1 pranzo (in censo “stanza) di circa mq. 17.

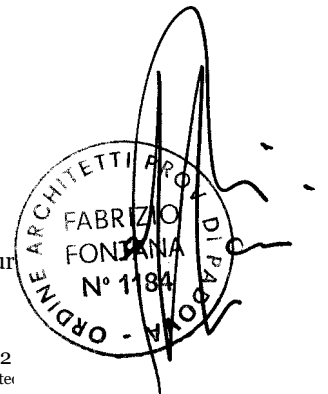
255 n.1 terrazza di circa 5 mq.

- *Piano seminterrato*

Autorimessa (sub 14) di circa 14 mq.

Oltre a spazi comuni.

¹ Anche di natura tecnologica non conosciute dallo scrivente tecnico e/o dagli organi di procedur



1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

260 Comune..... Padova
 Codice Istat 028060
 Popolazione residente 2011 206.192
 Popolazione residente 2019..... 210.077
 Classificazione sismica al 2015 Zona 4
 265 Superficie..... 92,85 Km²
 Densità 2019..... 2.262,54 ab/Km²

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

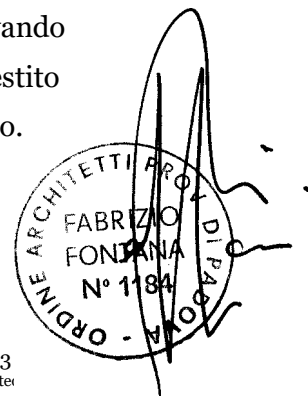
Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria e comunale principale
 270 residenziale situate al civico 22 della via P. Metastasio nel quartiere 4 sud-est denominato Guizza a Padova.

La via Metastasio è viabilità di quartiere che dista circa 300 metri dalla principale via Guizza Conselvana. Il civico 22 è immobile collocato sul *cul de sac* del tratto occidentale della viabilità.

275 L'accesso carrabile e pedonale avvengono entrambi dallo slargo stradale che confina con lo spigolo nord-orientale del lotto su cui insistono i beni (particella 45). Il fabbricato è edificio eretto con tecniche di costruzione tradizionale nei primi anni del 1960 ed uniformato a grande semplicità.

È composto da due corpi di fabbrica accostati: quello a sud di 4 piani di cui il primo
 280 seminterrato contenente le autorimesse e le cantine e quello a nord di 3 piani fuori terra. Planimetricamente ha forma irregolare, coerente con la forma del lotto e cioè a guisa di trapezio con corpo scala baricentrico a servire le due porzioni di edificio con solai a quote differenti.

Le finiture esterne sono anch'esse uniformate a grande semplicità rilevando
 285 tuttavia che in epoche recentissime l'involucro esterno risulta essere stato rivestito da cappotto isolante con conseguente nuova finitura a rasatura ad intonachino.



Gli infissi sono protetti da tapparelle in pvc. I parapetti delle terrazze sono in profili di metallo semplici. La pavimentazione degli esterni è in autobloccanti di calcestruzzo pigmentato.

290 L'unità in appartamento versa invece in pessime condizioni, impiantistiche, in termini di finiture e sui serramenti.

Per tale ragione non si provvederà alla loro descrizione.

Ci si limiterà a rilevare che impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con riscaldamento centralizzato/condominiale (nuova caldaia), boiler elettrico per
295 la produzione di acqua calda (non funzionante) e unità di condizionamento a split (non funzionante).

Si rileva altresì la presenza di infiltrazioni meteoriche da copertura (in carico in quota al condominio).

Tali circostanze formeranno parte delle considerazioni afferenti alla valutazione
300 del compendio in successivo punto 1.19.

Quanto alla composizione del Compendio si rimanda alla descrizione sintetica in precedente punto 1.4 che conduce ad una superficie lorda commerciale pari ad arrotondati 94 mq. comprensiva delle superfici omogeneizzate del terrazzo dell'autorimessa.

305 **1.6** lotto unico | **identificazione catastale odierna dei beni.**

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

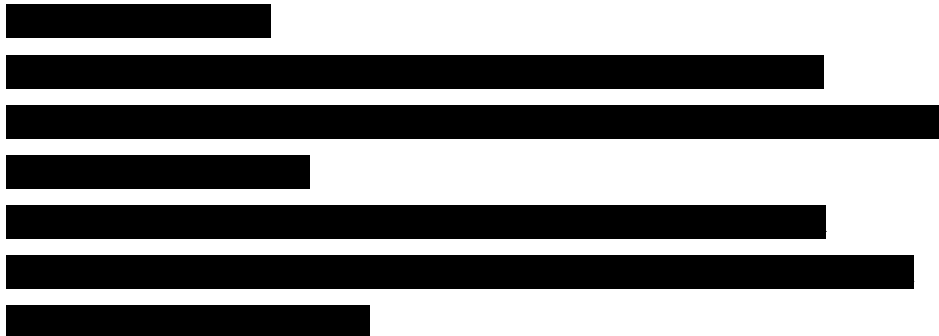
- 1) Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano 2, foglio 188, mappale 45, **sub 7**, Zona 2 Cat.A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 916,71;
- 310 2) Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano T, foglio 188, mappale 45, **sub 14**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 8, consistenza 14 m2, rendita euro 74,47;

insistenti su terreno così censito:

- 3) Nct, PADOVA (PD), foglio 188, mappale 45, Ente Urbano di censuarie 7 are
- 315 I beni del presente lotto risultavo intestati in censo alla data dell'ispezione a:



320



1.7 lotto unico | **correttezza dell'accatastamento**

325

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- lievi difformità planimetriche interne (nicchia fra bagno e camera).

L'aggiornamento catastale permarrà a carico dell'acquirente i beni con costi tecnici da considerarsi compresi in quelli conseguenti alla sanatoria edilizia indicati in successivo capitolo 1.16.

330

1.8 lotto unico | **storia catastale dei beni**

Le attuali unità catastali derivano da:

quanto al catasto fabbricati (sub 7 e 14) ²

335

- 188/45/7 e 14 | Variazione del 31/10/2013 Pratica n. PDO404238 in atti dal 31/10/2013 bonifica identificativo catastale (n.347578.1/2013 e 347585.1/2013) conseguenti alla soppressione della particella Nceu sez. G foglio 6 particella 477 subb 7 e 14 (oltre altri estranei) per allineamento mappe;
- G/6/477/ 7 e 14 | Impianto meccanografico del 30/06/1987

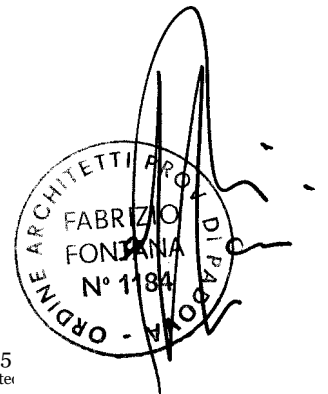
quanto al catasto terreni³

340

- 188/45/ 700 mq | Impianto meccanografico del 01/01/1969

² Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno di atterraggio.

³ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella e la (superficie) di atterraggio.



Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

1.9 lotto unico | **confini catastali dei beni.**

L'appartamento sub 7 confina (in giro orario da nord) con:

345 scoperto comune (nord e est); subalterni 5/8 (solai sfalsati), vano scala comune, subalterni 6/9, scoperto comune (ovest).

Si veda allegato 03

1.10 lotto unico | **proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote**

350 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 1.6 e cioè:

355 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Entrambi debitori esegutati.

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

[REDACTED] Atto di compravendita notaio Carlo Alberto Busi con sede in Padova del 5 agosto 2010, repertorio 18.909, raccolta 10.096, Registrato a Padova in data 6 agosto 2010 al n. 14979 serie 1T ed ivi trascritto in data 09/08/2010 ai nn. 32.591/18.832 con il quale i signori [REDACTED]

365

[REDACTED]
[REDACTED]

M
A
R

LA MARIA DINA nata Stanghellini (PD) il 29 Aprile 1939 domiciliata



370 [redacted]
[redacted] cadauno proprietari per 1/2 e congiuntamente per
l'intero vendevano ai debitori eseguiti il compendio in esame individuati
con i medesimi identificativi censuari attuali;

Precedentemente, oltre il ventennio, i medesimi beni con identificativi censuari
diversi erano pervenuti ai signori [redacted]
[redacted] erano pervenuti per atto di compravendita a rogito del Notaio
375 Piergiorgio Aprico in data 30 ottobre 1987 Rep. N. 17299/3281, registrato a Padova
in data 17 novembre 1987 al n. 4728, trascritto a Padova in data 17 novembre 1987
ai n.ri 28369/19393.

Si veda allegato 04

380 **1.12** lotto unico | **occupazione** | **stato locativo** | **congruità del**
canone

Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita ed appurato in sede di
sopralluogo i beni oggetto della presente sono abitati della Sig.ra [redacted]

[redacted]
[redacted]
385 [redacted]
[redacted]

Dati salienti ricavati dal contratto di locazione fornito dal custode.

durata: 4 anni (tacitamente rinnovabili)
data inizio locazione contrattuale..... 25/08/2011
390 prima scadenza contrattuale 25/08/2015
canone annuo - mensile:..... 7.800,00 – 650,00
aggiornamento annuo previsto..... Istat a far data dalla prima scadenza
registrazione ufficio Padova
registrazione data di presentazione..... 03/08/2011
395 n. di registrazione/identificativo n. 495 serie 3



Con comunicazione al Custode del 22 marzo 2023, su richiesta, lo scrivente Consulente si è già espresso sul valore minimo di locazione stabilendolo in massimo 410,00 euro mensili e così facendo, **determinando la congruità del canone contrattualmente stabilito** che è da ritenere eccessivo in relazione alle condizioni in cui versa l'unità in appartamento.

Anche in considerazione delle problematiche idrauliche successivamente occorse all'appartamento e di cui lo scrivente è stato tempestivamente informato dalla Custode, è parere di chi scrive che l'immobile sia da considerarsi carente delle condizioni igienico-sanitarie minime necessarie.

1.13 lotto unico | **condominio**

Le unità oggetto della presente formano parte di un compendio amministrato in condominio denominato "condominio Pioppi".

L'amministratore protempore risulta essere alla data odierna La Venturini Amministrazioni Condominiali di Vania Venturini con sede operativa in Via Giorgione, 58 ad Albignasego (PD). Telefono 345.4684551 - info@laventurini.it.

Quanto all'importo di legge relativo al debito relativo alle spese condominiali che permarrà a carico dell'acquirente si rimanda alle informazioni aggiornate dal Custode al momento della pubblicazione del bando d'asta.

Per quanto possa occorrere si rileva che l'amministratore ha indicato verbalmente incidenza di costi medi annui attesi per unità (comprensiva di quanto riscaldamento) in euro 2.500 anche in considerazione dei lavori di efficientamento energetico recentemente sostenuti dal Condominio che hanno visto la sostituzione anche della caldaia condominiale oltre alla realizzazione del già citato cappotto termico.

1.14 lotto unico | **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.



1.15 lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso
425 la Conservatoria di Padova, a tutto il 28 agosto 2023, risultano presenti le seguenti
formalità pregiudizievoli (con evidenziate in rosso quelle eventualmente successive
o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010

430 Registro Particolare 7647 Registro Generale 32592
Pubblico ufficiale BUSI CARLO ALBERTO Repertorio 18910/10097 del
05/08/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
435 Beni colpiti: subalterni presente lotto con vecchi identificati vi catastali.
A favore: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
440 [REDACTED]
[REDACTED]
Valore: quota capitale euro 148.000,00
quota totale euro 266.400,00
Note: durata 30 anni

445 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2022

Registro Particolare 31617 Registro Generale 46881
UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PADOVA Repertorio 4974/2022 del
01/10/2022
450 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Beni colpiti: subalterni presente lotto.



A favore: Condominio Pioppi, con sede in Padova (PD), c.fisc.
80023000286, quota 1/1

455

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED], quota 1/2

[REDACTED]

[REDACTED], quota 1/2

Note: nessuna

460

Si veda allegato 05

1.16 lotto unico | **regolarità edilizia e sanabilità degli abusi**

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale e la documentazione estratta le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

465

1. licenza edilizia n. 1339/62;
2. licenza edilizia in variante n. 673/63;

In relazione ai titoli sopraelencati si rilevano:

- a. Lievi difformità interne;

La conformazione urbanistico-edilizia prevede la redazione di pratica in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario i beni. I costi presunti assommano a forfettari 6.000,00 comprensivi dell'aggiornamento catastale e della sanzione amministrativa.

470

Si veda allegato 06

1.17 lotto unico | **destinazione urbanistica delle aree**

475

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.



480 Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione di Piano degli interventi:

- ZTO B3 residenziale di completamento a media densità normato in via prevalente dall'articolo 18 delle NTO.

Si veda allegato 07

485 **1.18** lotto unico | **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.

Nella fattispecie è altresì da rilevare che l'unità è priva degli impianti e pertanto l'Attestazione non risulta possibile.

490 È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi, che le unità del presente lotto possano ragionevolmente avere una classe energetica fra **F e G**.

1.19 lotto unico | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- 495
- Sup. vani principali e accessori diretti ⁴.....circa mq. 85,00
 - Sup. vani accessoricirca mq. omog. 0,00
 - Sup. di balconi, terrazze ⁵circa mq. omog. 1,50
 - Sup per autorimesse ⁶circa mq. omog. 7,00
 - Sup. area scoperta esclusiva.....circa mq. omog. 0,00

500 si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **94,00**

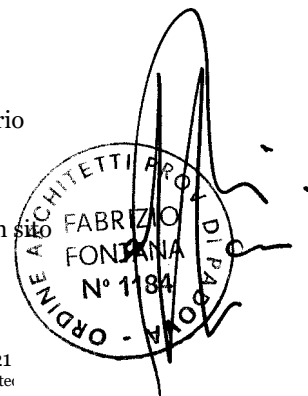
Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona⁷ oscillano alla data della perizia nel range 900,00-2.100,00 euro/mq.

⁴ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali. Si precisa che il laboratorio viene considerato residenziale.

⁵ Valorizzati al 25%

⁶ Valorizzati al 50%

⁷ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.



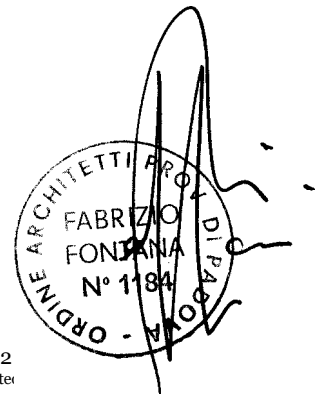
Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità complessiva dei beni e soprattutto, la condizione in cui versano impianti, finiture ed infissi nonché il target di riferimento mercantile si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario in euro 1.000,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 88.000,00 (diconsi euro ottantottomila/00) già comprensivi della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati⁸ **75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).**

⁸ Con multiplo 5.000,00.



525 . **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico

allegato 02 lotto unico | visure storiche catastali

allegato 03 lotto unico | mappe ed elaborati catastali

530 allegato 04 lotto unico | titoli di provenienza

allegato 05 lotto unico | formalità pregiudizievoli

allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie

allegato 07 lotto unico | estratto tavola piano interventi

535 Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 28 agosto 2023

architetto fabrizio fontana

