

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	5
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 in edificio bifamigliare, n.1 autorimessa e scoperto pertinenziale, il tutto con accesso principale dal civico 25 della via G. Perlasca a Maserà di Padova oltre ad n.1 autorimessa su edificio condominiale con accesso carrabile dal civico 27 della via G. Perlasca.....	12
1.1	lotto unico diritto venduto.....	12
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	13
1.3	lotto unico qualità dei beni	13
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni.....	13
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	14
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.....	16
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	17
1.8	lotto unico storia catastale dei beni.....	17
1.9	lotto unico confini catastali dei beni	19
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	19
1.11	lotto unico provenienza dei beni	19
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	21
1.13	lotto unico condominio.....	21
1.14	lotto unico formalità vincoli ed oneri.....	21
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	22
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	24
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	26
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	26
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione	26
.	allegati	28

**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 24 marzo 2023 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione
quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.

10 Successivamente, in data 30 marzo 2023, prestava giuramento secondo la formula
di rito in modalità telematica assumendo l'incarico di cui al quesito allegato al
verbale di giuramento medesimo.

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 11 ottobre 2023.

Con determina del 12 settembre 2023 il Giudice concedeva proroga ad istanza
depositata dallo scrivente Ctu il 8 settembre 2023 conseguente sia al mancato avvio
delle operazioni peritali richiesto a custode da debitore che al ritardato riscontro
del Comune di Maserà su accesso atti.

20 La data della nuova udienza veniva pertanto traslata al 13/12/2023.

**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 precedente;
 - acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;

pagina 3 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



- 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;
- informare il custode dell'avvenuto cambio di titolarità di n.2 beni pignorati siti in Due Carrare su procedura divisionale endoesecutiva n. 1371/2021;
- 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;
- 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. Si precisa che i beni siti Comune di Due Carrare (PD), Via Centro Terradura n. 7, identificati in censo al foglio 1, particella 95 sub 2 e 4 non formeranno parte del presente documento come da indicazioni del Custode essendo stati i medesimi beni nel frattempo trasferiti su procedura divisionale endoesecutiva n. 1371/2021.

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

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

- I subalterni 2 e 3 della particella 1410 al foglio 8 del Comune di Maserà di Padova hanno assunto nuova identificazione di subalterno, rispettivamente 4 e 5.



- Il cognome della signora [REDACTED] è riportato in censo come [REDACTED]

La difformità è verosimilmente riconducibile a titolo di provenienza dove pure viene riportato errato.

60

Si veda successivi punti 1.6 e 1.8.

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.

65

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.

70

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.

75

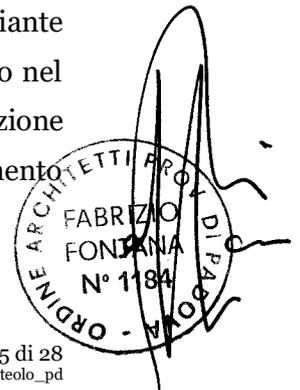
D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

0.5 assunzioni ai fini dell'incarico

E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi ancorché attualmente occupati dai debitori;

80

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



pagina 5 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).

85

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.

90

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.

95

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.

100

J. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.

105

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*

110



durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

115 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;

120 – “... *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 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;

– “... *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 potenziali acquirenti;

130 – “... *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.

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

- 140
- *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.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo
145 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.
Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e
150 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
rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel
155 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
160 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 base tale procedimento è che il mercato fissa il
prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di
165 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
170 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:

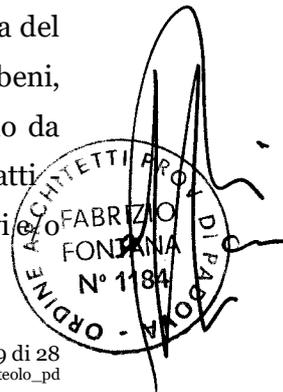
caratteristiche estrinseche

- 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;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- 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;

Si precisa che, trattandosi 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, 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



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
 205 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.

210 Per tali ragioni i valori di mercato individuati in capitolo valutazione saranno opportunamente corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza 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 dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione,
 215 conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

0.7 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, DUE CARRARE(PD) VIA CENTRO TERRADURA n. 7 Piano T - 1, foglio 1,
 220 mappale 95, **sub 2**, Zona 1 Cat.A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 560,36;
- 2 Nceu, DUE CARRARE(PD) VIA CENTRO TERRADURA n. 7 Piano T, foglio 1,
 mappale 95, **sub 4**, Zona 1 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 31,61;
- 225 3 Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA GIORGIO PERLASCA n. 25 Piano T-1 - 2, foglio 8, mappale 1410, **sub 4**, Cat.A/7, Classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita euro 1177,52;
- 4 Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA GIORGIO PERLASCA n. 25 Piano T, foglio 8, mappale 1410, **sub 5**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 32 mq, rendita euro 79,33;
- 230 5 Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA ENZO FERRARI Piano S1, foglio 8, mappale 1980, **sub 34**, Cat.C/6, Classe 2, consistenza 19 mq, rendita euro 54,95;

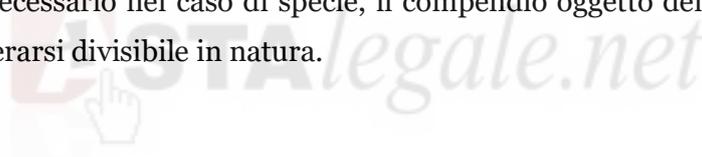
A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI A.P.O. DI PADOVA - ORDINE FABRIZIO FONTANA N° 1184".

Dagli accertamenti effettuati, per quanto già rilevato circa l'intervenuta alienazione dei beni 1 e 2 (precedente elenco) su procedura divisionale endoesecutiva n. 1371/2021 nonché per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente consulente del
235 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:

lotto unico (beni 3, 4 e 5 precedente lista)

240 n.1 appartamento in edificio bifamigliare, n.1 autorimessa e scoperto pertinenziale, il tutto con accesso principale dal civico 25 della via G. Perlasca a Maserà di Padova oltre ad n.1 autorimessa su edificio condominiale con accesso carrabile dal civico 27 della via G. Perlasca.

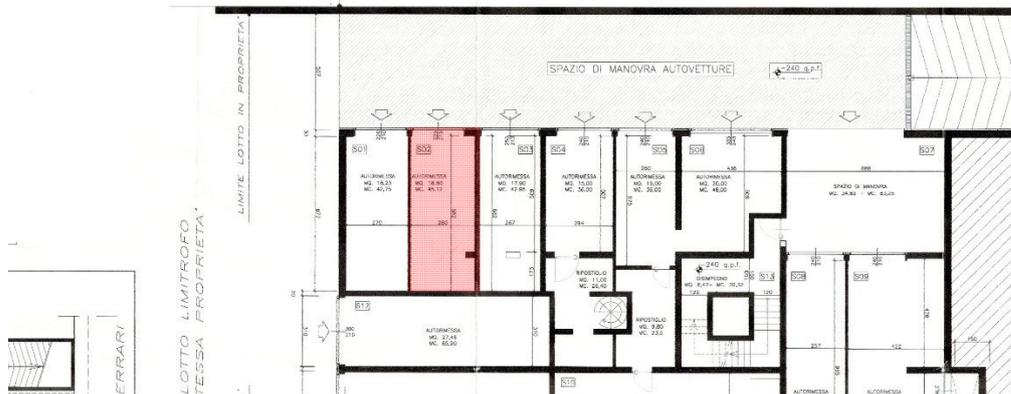
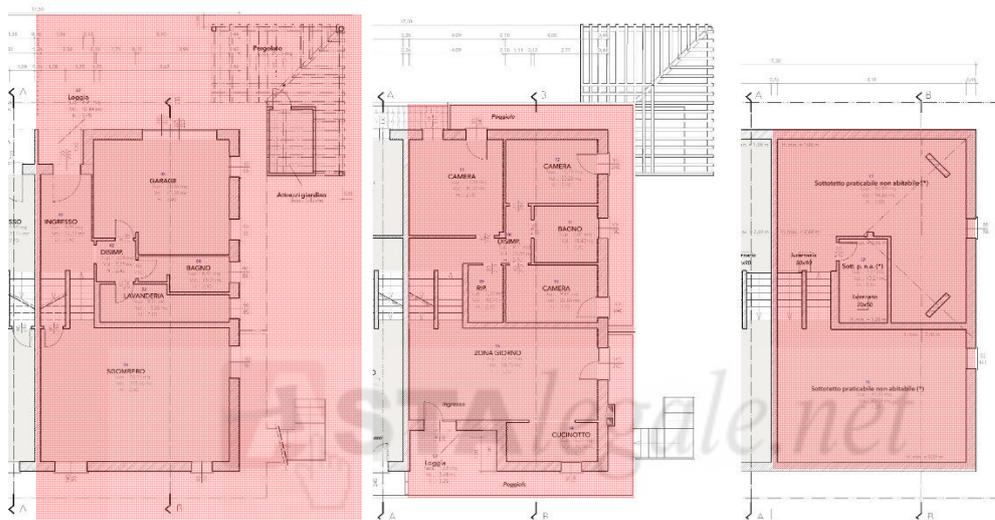
245 Ancorché non necessario nel caso di specie, il compendio oggetto della presente non è da considerarsi divisibile in natura.



pagina 11 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

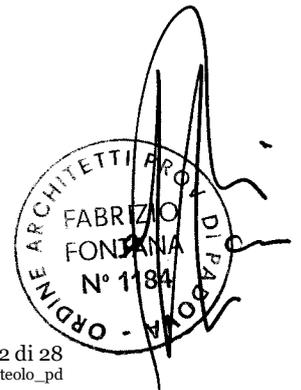
capitolo 1 lotto unico | n.1 appartamento in edificio bifamigliare, n.1 autorimessa e scoperto pertinenziale, il tutto con accesso principale dal civico 25 della via G. Perlasca a Maserà di Padova oltre ad n.1 autorimessa su edificio condominiale con accesso carrabile dal civico 27 della via G. Perlasca.

250



255

1.1 lotto unico | diritto venduto piena proprietà



pagina 12 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

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

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

260 Comune di Maserà di Padova (PD), via Giorgio Perlasca civici 25 (particella 1410)
e 27 (particella 1980)

Particella 1410

Lat. 45°18'59.2"N / Long. 11°51'59.6"E ([link Google Maps su pdf originale](#))

Particella 1980

265 *Lat. 45°18'58.3"N / Long. 11°51'59.6"E ([link Google Maps su pdf originale](#))*

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

Unità immobiliare in appartamento (1410/sub 4) con autorimessa (1410/sub 5) e
ulteriore autorimessa (1980/sub 34).

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

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

Particella 1410

garage di circa arrotondati mq. 27,90

ingresso di circa arrotondati mq. 9,40

275 disimpegno di circa arrotondati mq. 3,00

bagno di circa arrotondati mq. 5,30

lavanderia di circa arrotondati mq. 8,00

sgombero di circa arrotondati mq. 18,00

zona giorno di circa arrotondati mq. 32,70

280 cucinotto di circa arrotondati mq. 6,70

loggia/terrazzo sud-est di circa arrotondati mq. 23,50

disimpegno di circa arrotondati mq. 8,00

ripostiglio (bagno) di circa arrotondati mq. 3,70

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



camera di circa arrotondati mq. 9,80
285 bagno di circa arrotondati mq. 6,70
camera di circa arrotondati mq. 11,10
camera di circa arrotondati mq. 17,00
terrazzo nord-est di circa arrotondati mq. 17,50
sottotetto praticabile non abitabile di circa arrotondati mq. 47,20
290 sottotetto praticabile non abitabile di circa arrotondati mq. 49,90
sottotetto praticabile non abitabile (bagno) di circa arrotondati mq. 7,60

Particella 1980

garage di circa arrotondati mq. 18,60

1.5 lotto unico | descrizione dei beni

295 Comune..... Maserà di Padova
Codice Istat 028048
Popolazione residente 2011 9.045
Popolazione residente 2019..... 9.176
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
300 Superficie 17,58 Kmq
Densità 2019 521,95 ab/Kmq

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.

305 Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria e comunale principale residenziale situate ai civici 25 e 27 della via Giorgio Perlasca a Maserà di Padova.

Maserà è comune situato nel quadrante entrante della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 12 km, che confina da nord in senso orario con i comuni di Albignasego, Casalserugo, Cartura, Due Carrare ed Abano Terme.

Il territorio suo è totalmente pianeggiante.

310 La via Perlasca è viabilità secondaria, di quartiere, che dista poche centinaia di metri dalla sede Municipale, a sud-est della medesima.



Entrambi i civici sono collocati sul versante sud-orientale della viabilità in prossimità dell'incrocio con il Viale delle Olimpiadi.

Particella 1410

315 Le unità su particella 1410 prendono accesso da cancello carrabile e pedonale ubicato su particella 1406 transitando anche per la particella 1408 intestati a soggetti terzi fra cui il proprietario dell'immobile in aderenza (particella 1409) e le precedenti proprietarie dell'unità oggetto della presente configurandosi pertanto la circostanza come una probabile svista del notaio.

320 Il fabbricato è edificio eretto con tecniche di costruzione tradizionale nell'ultimo decennio del secolo scorso.

È composto da un corpo di fabbrica di forma rettangolare di complessivi 6 semi-livelli sfalsati e corpo scala posto in mezzeria.

325 Le finiture esterne sono uniformate a grande semplicità ed in mediocre stato di conservazione: superfici verticali prevalentemente intonacate e tinteggiate con porzioni in muratura faccia a vista (parapetto terrazza).

Si rileva struttura a pergolato su angolo nord-est e ricovero attrezzi. Sulla copertura plastificata del pergolato si anticipa trattasi di non conformità.

330 Le lattonerie sono in rame; Gli infissi in legno sono prevalentemente protetti da oscuri anch'essi in legno. Le copertine di davanzali e parapetti sono in granito rosa.

La pavimentazione degli esterni è prevalentemente in cls. Si rileva anche minima presenza di giardino inerbito. Le recinzioni sono prevalentemente in rete metallica.

L'unità in appartamento versa in buone condizioni manutentive.

335 Le finiture prevedono pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate ad eccezione di cucinotto e bagni, pavimenti in piastrelle di ceramica e/o gres nella zona giorno e in legno nella zona notte. La dotazione impiantistica termo idraulica ed elettrica è del tipo tradizionale sottotraccia, con riscaldamento a gas di rete e raffrescamento tramite split. Non si è a conoscenza della piena efficienza e conformità degli impianti alle norme. Tali circostanze formeranno parte delle considerazioni

340 afferenti alla valutazione 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 309 mq. comprensiva delle superfici omogeneizzate del terrazzo, dei sottotetti, dello sgombero su seminterrato e dell'autorimessa.

345 **Particella 1980**

L'unità su particella 1980 prende accesso da cancello carrabile ubicato sulla viabilità principale che a sua volta conduce ad una rampa carrabile che serve il piano seminterrato dove sono collocate in batteria le autorimesse del condominio di cui è parte.

350 L'unità oggetto della presente è la seconda da ovest, rivolta a settentrione.

Il basculante è del tipo metallico. La pavimentazione è in piastrelle di gres. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati color bianco.

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

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

- 355 1) Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA GIORGIO PERLASCA n. 25 Piano T-1 - 2, foglio 8, **mappale 1410, sub 4**, Cat.A/7, Classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita euro 1177,52;
- 2) Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA GIORGIO PERLASCA n. 25 Piano T, foglio 8, **mappale 1410, sub 5**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 32 mq, rendita
- 360 euro 79,33;

oltre a

- subalterno 1, bcnc cortile esclusivo ai subalterni 4 e 5

tutti insistenti su terreno così censito:

- Nct, MASERA' DI PADOVA(PD), foglio 8, mappale 1410, Ente Urbano di
- 365 censuarie 3 are e 56 ca.

nonchè

- 3) Nceu, MASERA' DI PADOVA(PD) VIA ENZO FERRARI Piano S1, foglio 8, **mappale 1980, sub 34**, Cat.C/6, Classe 2, consistenza 19 mq, rendita euro
- 54,95;



370 oltre a

- subalterno 3, bene spazio di manovra comune a tutti i subalterni.

tutti insistenti su terreno così censito:

4) Nct, MASERA' DI PADOVA(PD), foglio 8, mappale 1980, Ente Urbano di censuarie 19 are e 00 ca.

375 I beni del presente lotto risultavo intestati in censo alla data dell'ispezione a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/1

380 debitrice eseguita.

Si ribadisce quanto già indicato in narrativa che precede circa l'errata indicazione del cognome in censo.

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

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

- utilizzo a bagno di vani individuati in censo e in titolo abilitativo come ripostiglio e sottotetto.

L'aggiornamento permarrà a carico dell'acquirente i beni con costi tecnici da considerarsi compresi nel valore di stima.

390 1.8 lotto unico | **storia catastale dei beni**

Le attuali unità catastali derivano da:

quanto al catasto fabbricati (particella 1410 sub 4 e 5)²

- 8/1410/4 e 5 | VARIAZIONE del 13/10/2022 Pratica n. PDO114023 in atti dal 14/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

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.



395 SPAZI INTERNI (n. 114023.1/2022) con modifica dei precedenti subalterni
2 e 3.

- COSTITUZIONE del 29/06/2004 Pratica n. PD0158055 in atti dal
29/06/2004 COSTITUZIONE (n. 4290.1/2004)

quanto al catasto terreni (particella 1410)³

- 400
- 8/1410/356 mq | Tipo Mappale del 31/10/2001 Pratica n. 69475 in atti dal
31/10/2001 (n. 14574.1/2001);
 - 8/1410/356 mq | FRAZIONAMENTO del 29/11/1999 in atti dal 29/11/1999
(n.3367.2/1999);
 - 8/1294/632 mq | FRAZIONAMENTO del 24/05/1995 in atti dal
405 24/05/1995 (n. 1121.7/1995);
 - 8/1129/14.462 mq | FRAZIONAMENTO del 19/07/1991 in atti dal
11/05/1995 (n.1900.2/1991);
 - 8/900/17.215 | FRAZIONAMENTO del 05/02/1990 in atti dal 05/11/1992
(n.244.1/1990).

410 **quanto al catasto fabbricati (particella 1980 sub 34)**

- 8/1980/34 | COSTITUZIONE del 09/03/2006 Pratica n. PD0051285 in
atti dal 09/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1172.1/2006).

quanto al catasto terreni (particella 1980)

- 415
- 8/1980/1.900 mq | Tipo Mappale del 28/02/2006 Pratica n. PD0039919
in atti dal 28/02/2006 (n. 39919.2/2006);
 - 8/1980/657 mq | Tipo Mappale del 28/02/2006 Pratica n. PD0039919 in
atti dal 28/02/2006 (n. 39919.1/2006);
 - 8/1303/657 mq | FRAZIONAMENTO del 24/05/1995 in atti dal
24/05/1995 (n. 1121.8/1995);

420

 - 8/1130/2.753 mq | FRAZIONAMENTO del 19/07/1991 in atti dal
11/05/1995 (n.1900.2/1991).

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.



- 8/900/17.215 | FRAZIONAMENTO del 05/02/1990 in atti dal 05/11/1992 (n.244.1/1990).

Si rileva continuità catastale.

425 Si veda allegato 02

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

L'intero compendio su particella 1410 confina (in giro orario da nord) con: particelle 1291, 1295, 1980, 1409 e 1408.

430 Il subalterno 34 su particella 1980 confina (in giro orario da nord) con: subalterno 3 (bcnc spazio di manovra), subalterni 35, 32, subalterno 3 (bcnc spazio di manovra).

Si veda allegato 03

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

440 Proprietà 1/1
debitrice eseguita.

Si ribadisce quanto già indicato in narrativa che precede circa l'errata indicazione del cognome nell'atto di compravendita.

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

beni su particella 1410

- Atto di compravendita notaio Diomede Fatigati di Padova del 14 febbraio 2005, repertorio 50.361, raccolta 15.854, registrato a Padova il 7/03/2005

pagina 19 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

A circular stamp from the Court of Padua (Tribunale Ordinario di Padova) is visible. The stamp contains the text: 'ARCHITETTO FABRIZIO FONTANA N° 1/84 - ORDINE'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

450 al n. 2270 serie 1T ed ivi trascritto l'8/03/2005 ai nn. 10356/5972 con il
quale i signori [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED], proprietario per 4/6, [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria
per 1/6, [REDACTED], c.fisc.
[REDACTED] proprietaria per 1/6, vendevano congiuntamente
455 l'intera proprietà, identificata con altri subalterni, alla signora [REDACTED]
[REDACTED] qui debitrice eseguita.

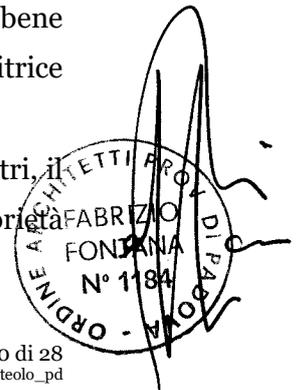
• Precedentemente al signor [REDACTED] la quota di proprietà era pervenuta
con atto a rogito notaio Giorgio Fasanelli di Padova in data 1/08/1995, rep.
45228, registrato a Padova l'8/08/1995 al n. 7524 atti pubblici ed ivi
460 trascritto in data 8/08/1995 ai nn. 20537/16693 e con atto di divisione a
rogito notaio Giorgio Fasanelli in data 7/04/1997, repertorio 49153
registrato a Padova il 5/5/1997 al n. 4297 atti pubblici ed ivi trascritto in pari
data ai nn. 11667/8250 ed in virtù di successione dalla signora [REDACTED]
deceduta a Bagnoli di Sopra l'8/08/2003, denunciata a Padova il
465 28/01/2004 al n. 89 volume 15 e successiva denuncia di rettifica n.903
volume 15 del 9/08/2004.

Alle signore [REDACTED] i beni pervennero anche in
forza della medesima successione su richiamata da podere [REDACTED]

bene su particella 1980

470 • Atto di compravendita notaio Diomede Fatigati di Padova del 17/05/2007,
repertorio 55977, raccolta 19335, registrato a Padova il 6/06/2007 al
numero 8823 serie 1T ed ivi trascritto il 7/08/2007 ai nn. 30098/16405
con il quale la ditta [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per intero vendeva il bene
475 oggetto del presente alla signora [REDACTED] qui debitrice
eseguita.

• Precedentemente alla ditta sopracitata il terreno su cui sorge, oltre altri, il
subalterno 34 oggetto della presente era pervenuto da proprietà [REDACTED]



██████████ con sede in PADOVA, c.fisc. ██████████
480 rogito notaio Gabriele Corciulo di Padova in data 25/5/2005, repertorio
55205, registrato a Padova il 26/05/2005 al n. 5714 Serie 1T ed ivi trascritto
in data 27/05/2005 ai nn. 24669/13825.

- Alla ditta ██████████ il terreno era pervenuto per atto a rogito
notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data 27/12/000, repertorio 56449.

485 Si veda allegato 04

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 dalla proprietaria e dalla
490 famiglia.

1.13 lotto unico | **condominio**
beni su particella 1410.

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

bene su particella 1980

495 Le unità oggetto della presente formano parte di un compendio amministrato in
condominio denominato "condominio Ferrari-Perlasca".

Si rimanda agli approfondimenti che opererà il custode anche in relazione
all'aggiornamento degli eventuali debiti contabili nei confronti del Condominio che
permarranno in capo all'acquirente i beni ai sensi e per gli effetti dell'art. 63,
500 comma IV, disp. att. al cod. civ.

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.

pagina 21 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



Beni colpiti: tutti i beni presente lotto parzialmente con vecchi identificativi catastali su particella 1410, oltre ad altri beni non più nelle disponibilità della debitrice.

535 A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA, c.fisc. 00348170101, quota 1/1

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] quota 1/1

540 Valore: quota capitale euro 21.362,58
quota totale euro 28.000,00

3. ISCRIZIONE del 01/03/2018

Registro Particolare 1290 Registro Generale 7943

545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9207/2017 del 24/11/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Beni colpiti: tutti i beni presente lotto parzialmente con vecchi identificativi catastali su particella 1410.

550 A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA, c.fisc. 00348170101, quota 1/1

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] quota 1/1

555 Valore: quota capitale euro 9.592,85
quota totale euro 14.000,00

4. TRASCRIZIONE del 25/01/2023

Registro Particolare 1760 Registro Generale 2482

560 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 7325 del 02/01/2023



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2693 del 05/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

565 Beni colpiti: tutti i beni presente lotto parzialmente con vecchi
identificativi catastali su particella 1410, oltre ad altri beni
non più nelle disponibilità della debitrice.

A favore: ORGANA SPV SRL. con sede in Conegliano (TV), c.fisc.
05277610266, quota 1/1

570 Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] quota 1/1

Si veda allegato 05

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

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

Particella 1410

- 580 1. Concessione edilizia 68.96 del 6/11/1996 (fornito solo titolo senza elaborati
grafici);
2. Dia in variante del 24/11/1999 (fornito solo titolo senza elaborati grafici);
3. Istanza di agibilità del 3/12/2004 (non è stato fornito il rilascio);
4. Scia in sanatoria, Pratica n° SPSMHL61H07E885R-28052021-1856 del
22/06/2021 (fornito solo titolo senza elaborati grafici);
- 585 5. Cila Superbonus, Pratica n° SPSMHL61H07E885R-25112022-1542 del
25/11/2022 (fornito titolo ed elaborati grafici);

Pur rilevando che la verifica fra stato di fatto e titoli è stata possibile solamente
tramite confronto degli unici elaborati grafici forniti dal Comune di Maserà (punto
precedente 4), si rileva che:



- 590 • La cila superbonus al momento del sopralluogo non aveva posto in essere i lavori edili rinvenibili su elaborati grafici (coibentazioni dell'involucro esterno);
- Lo stato di fatto reale coincide sostanzialmente con quanto rappresentato su tavola 1 in Cila superbonus che a sua volta fa riferimento al titolo di
- 595 legittimazione precedente (scia in sanatoria 2021) a meno di:
- Pergolato con copertura plastificata da rimuovere.
 - Presenza di porte fra rampe scale e zona giorno non indicate- da rimettere in pristino alle condizioni legittimate⁴.
 - Ripostiglio al piano primo (camere) convertito in bagno - da rimettere in

600 pristino alle condizioni legittimate.⁵

 - Vano sottotetto convertito in bagno - da rimettere in pristino alle condizioni legittimate.⁶

I costi presunti di conformazione assommano a forfettari 9.500,00.

Particella 1980

- 605 1. C.E. Co1000043/2001 del 26/02/2002;
2. P.d.C in variante 43/A del 20/5/2005;
3. Dia del 17/05/2005;
4. Istanza per agibilità del 28/03/2006 (non è stato fornito il rilascio);

Pur rilevando che la verifica fra stato di fatto e titoli è stata possibile solamente

610 tramite confronto degli unici elaborati grafici forniti dal Comune di Maserà, si rileva sostanziale conformità dell'unità oggetto della presente.

Non è stata fatta alcuna verifica di legittimità sugli spazi condominiali in comproprietà.

Si veda allegato 06

⁴ È parere di chi scrive che non siano verificate le norme minime sulle distanze fra gradino e porte (larghezza pianerottoli di smonto).

⁵ La sanatoria, oltre alla sanzione e alle spese tecniche dovrebbe prevedere verosimilmente un aggiornamento dell'autorizzazione allo scarico del servizio igienico e la verifica delle condizioni igienico-sanitarie minime di legge del medesimo. Ai fini della presente si prevede la rimessa in pristino come da titolo abilitativo e censo essendo inferiore il costo della conformazione.

⁶ Altezza media non conforme alle norme.



615 **1.17** lotto unico | **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.

620

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

- ZTO C2/4e residenziale di completamento.

Si veda allegato 07

625 **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.

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 **E** e **F**. Alla data del sopralluogo non risultavano eseguiti lavori di cui alla Cilas /superbonus depositata.

630

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

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- Sup. vani principali e accessori diretti ⁷ circa mq. 159,00
- 635 • Sup. vani accessori ⁸ circa mq. omog. 124,00
- Sup. di balconi, terrazzecirca mq. omog. 9,00
- Sup per autorimesse ⁹circa mq. omog. 27,25
- Sup. area scoperta esclusiva ¹⁰circa mq. omog. 0,00

⁷ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali. Si precisa che il laboratorio viene considerato residenziale.

⁸ Valorizzati al 66%

⁹ Valorizzati al 50%

¹⁰ Se strettamente perimetrale da considerarsi compresa nel valore dei beni



si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a
640 mq. **319,00.**

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e
tipologicamente affini di zona¹¹ oscillano alla data della perizia nel range 850,00-
1.300,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e
645 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 1.094,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come
650 sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 340.000,00 (diconsi euro
trecentoquarantamila/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:

- 655 • 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%);

660 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 arrotondati¹² **290.000,00 (diconsi euro
duecentonovantamila/00).**

¹¹ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito
valori utili e recenti per la tipologia/destinazione d'uso.

¹² Con multiplo 5.000,00.



665 . **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

670 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

675 Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 24 ottobre 2023

architetto fabrizio fontana



pagina 28 di 28
architetto fabrizio fontana / teolo_pd