

capitolo 0 premesse generali**0.1 incarico | giuramento | quesito | adempimenti
preliminari | limiti e assunzioni | criteri di stima e
formazione dei lotti**

- 5 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 28 gennaio 2025 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.
- 10 Successivamente, in data 9 marzo 2025, prestava giuramento secondo la formula di rito in modalità telematica assumendo l'incarico di cui al quesito allegato al verbale di giuramento medesimo.
- 15 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 art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 2 luglio 2025.

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

- 20 Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa 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 contenuti nel fascicolo curato dal creditore procedente;
 - acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
 - 25 • 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;



- 30
- 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;
 - 35 • effettuare indagini di mercato in loco e attraverso il reperimento di comparabili.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

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

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

0.4 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.

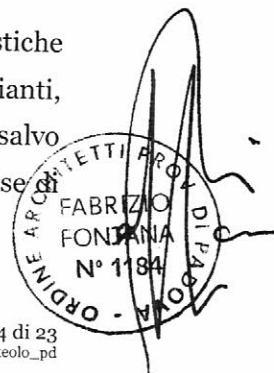
45 Si ha da rilevare che, pur non essendo stati esplicitamente pignorati formano parte della valutazione e dovranno essere trasferiti i beni comuni non censibili sub 1 e 2 della particella 1012 nonché verosimilmente mappale 806 e 816 (parchetto su viabilità principale) quest'ultimi in quota 6,458/1000.

Si veda successivi punti 1.6 e 1.8.

50 **0.5 limiti dell'incarico**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche del compendio (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.

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



pagina 4 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

- 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.
- 60 C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ove necessario, in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.
- 65 D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli, di rifiuti anche tossici, di residui di costruzioni a terra e/o nel sottosuolo.
- E. Impossibilità di verificare la natura dei materiali da costruzione, anche delle parti condominiali, al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti.

o.6 assunzioni ai fini dell'incarico

- F. Si assume che i beni siano parzialmente occupati dai debitori eseguiti;
- 70 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.
- 75 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.
- 80 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).
- 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 fabbricati e i terreni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza contraria sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.



0.7 criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

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.*

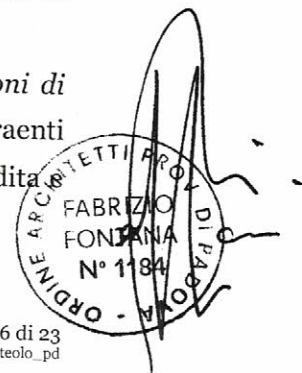
La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *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 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;

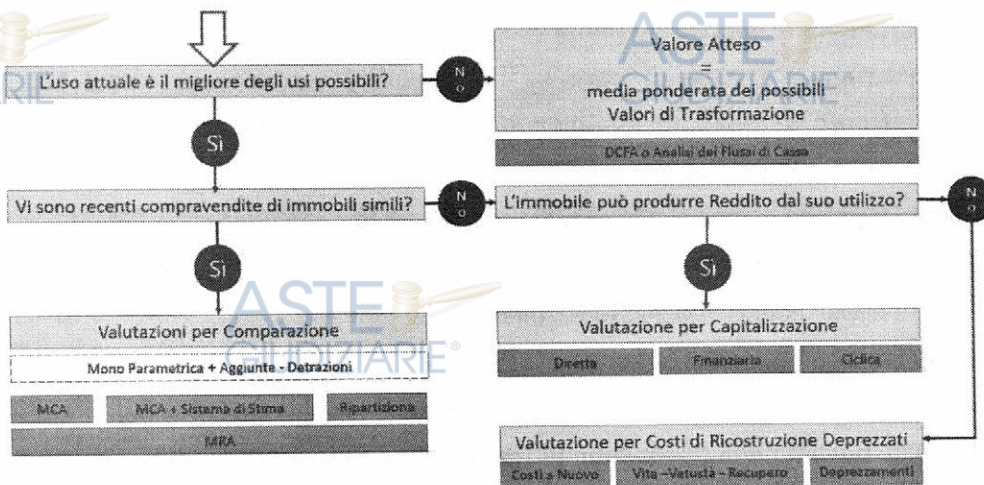
– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere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

– “... *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.



che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Al di là della loro articolazione, i criteri di stima immobiliare sono riconducibili a tre approcci / metodi generali collegati fra loro da una logica booleana standard (si veda schema grafico) che aiuta l'estimatore nella scelta del metodo più appropriato da utilizzarsi di volta in volta fra quelli che seguono:



- *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 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 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 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 quanto sarà rilevato in corso di narrativa il compendio in esame sarà valutato secondo il *confronto di mercato* assumendo che lo stato di fatto non sia da considerarsi pienamente efficiente e completato.

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.

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;

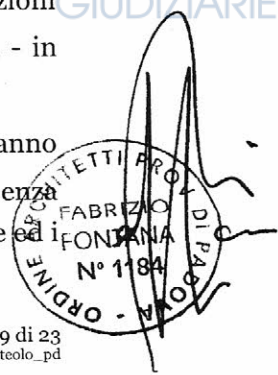


• La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;
caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- 170 • Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- 175 • Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- 180 • 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 ulteriori oneri, che pertanto rimarranno a carico degli acquirenti, relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti su materiali da costruzione, sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle 190 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.

- 195 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, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

o.8 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Piano T, **foglio 22, mappale 1012, sub 16**, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 m2, rendita Euro: 29,75;
- 2 Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Piano T, **foglio 22, mappale 1012, sub 47**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 13 m2, rendita Euro: 20,14;
- 3 Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Scala A Piano 2, **foglio 22, mappale 1012, sub 84**, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro: 371,85;

dai quali deriva, per le ragioni che saranno esplicitate in corso di narrativa, la formazione del seguente lotto unico di stima:

- *Unità residenziale in condominio, oltre a un garage ed un posto auto scoperto situati al civico 36 della Via A. Moro a Vigonza di Padova.*

Gli elaborati di perizia, da intendersi inscindibili fra loro, sono:

- 01 relazione di stima** (presente documento)
- 02 allegati alla relazione di stima** (documento a parte)



pagina 10 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

capitolo 1 lotto unico | **Unità residenziale in condominio, oltre a un garage ed un posto auto scoperto situati al civico 36 della Via A. Moro a Vigonza di Padova.**



225

Figura 1 | individuazione ubicazione compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

piena proprietà del bene pignorato

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹ fra
230 cui, come si evince dal titolo di provenienza, *la quota proporzionale delle parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., per titoli di provenienza e per destinazione, tra cui in particolare il sub 1, cortile comune, il sub 2 che individua portico, ingresso, scala, ascensore, locale macchine e locale contatori del civico 36 (fabbricato "A"), nonché tutti i diritti alla Parte venditrice spettanti*
235 *che si indicano convenzionalmente ai fini della trascrizione in 6,458/1000 (sei virgola quattrocentocinquantotto millesimi) dei seguenti beni:*

- *Catasto dei Fabbricati del Comune di Vigonza, Foglio n. 22 (ventidue)*

¹ Anche di natura tecnologica.



240

- Mapp. n. 806 - VIA ALDO MORO SNC - p. T - bene comune non censibile;
- Mapp. n. 816 - VIA ALDO MORO SNC - p. T - bene comune non censibile;
- nel Catasto Terreni del Comune di Vigonza, Foglio n. 22 (ventidue)
- Mapp. n. 806 - ente urbano di mq. 1370
- Mapp. n. 816 - ente urbano di mq. 2415.

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

Comune di Vigonza, con accesso dal civico 36 della via A. Moro.

245

Lat. 45°25'40.4"N / Long. 11°57'52.6"E (link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

n.1 unità residenziale in appartamento al piano secondo.

n.1 posto auto scoperto al piano terra

n.1 garage al piano terra

250

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

l'unità appartamento (sub 84) è così composta²:

255

- ingresso soggiorno cucina di circa arrotondati mq. 28,00 - (sub 1012/84 - piano secondo)
- poggiatesta di circa arrotondati mq. 14,00 - (sub 1012/84 - piano secondo)
- disobbliro zona notte di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 1012/84 - piano secondo)
- wc cieco di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 1012/84 - piano secondo)
- bagno finestrato di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 1012/84 - piano secondo)
- camera matrimoniale di circa arrotondati mq. 14,50 - (sub 1012/84 - piano secondo)

260

² Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto alla mezza unità) sono ricavate dalle planimetrie catastali e pertanto potrebbero non corrispondere a quanto legittimato da titoli abilitativi edilizi e/o allo stato di fatto.

- camera matrimoniale di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 1012/84 - piano secondo)

oltre a

- posto auto scoperto di circa arrotondati mq. 12,50 - (sub 1012/47 - piano terra)
 - 265 • garage chiuso di circa arrotondati mq. 15,50 - (sub 1012/16 - piano terra)
- per complessivi netti arrotondati circa 79,00 mq. di appartamento oltre ai posti auto e agli spazi comuni-condominiali in quota.

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

lotto unico | descrizione dei beni

Comune..... Vigonza

270 Codice catastale L900

Codice Istat 028100

Ripartizione geografica Istat Nord-est

Regione agraria..... PIANURA DI PADOVA

Popolazione residente 2011 21.993

275 Popolazione residente 2019..... 22.930

Classificazione sismica al 2015 Zona 4

Superficie..... 33,32 Km^q

Densità 2019 688,17 ab/Kmq

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato

280 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria residenziale situati al civico 36 della via Aldo Moro a Vigonza di Padova.

Vigonza è comune della cintura metropolitana di Padova con cui confina sul lato sud-occidentale.

285 La via Aldo Moro è viabilità interna alla zona residenziale nella frazione di Busa, nel quadrante meridionale del Comune, posto a confine con il Comune di Noventa Padovana.

Il civico 36 è collocato sul tratto di strada chiusa, a senso unico, dove è ubicato un complesso residenziale prospettante un parcheggio urbano, e dista circa 2,7 km dalla

290 sede municipale posta nel capoluogo Comunale più a settentrione.



Gli accessi al lotto avvengono tutti dal fronte occidentale prospiciente la viabilità comunale.

E' porzione di fabbricato condominiale facente parte del complesso edilizio "Lottizzazione Regia", nel condominio "Residence Regia 9" composto da due fabbricati "A" e "B" di pianta rettangolare giuntati fra loro su di uno spigolo, ognuno dei quali con corpo scale ed ascensore e più precisamente del fabbricato "A" denominato "Antenore" che è corpo di fabbrica più a meridione dei due.

Complessivamente il compendio condominiale versa in discreto/buono stato di manutenzione.

Le questioni che hanno rilievo ai fini della presente, con la precisazione che le medesime sono consequenziali a sopralluogo visivo del consulente e non ad esplorazioni tecnico/invasive di dettaglio, sono le seguenti:

- finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (1994);
- serramenti ed infissi in legno (alcuni in cattive condizioni di manutenzioni);
- tapparelle in pvc;
- porta ingresso di sicurezza;
- riscaldamento autonomo con caldaia più recente;
- sistema radiante con termosifoni metallici;
- sanitari in ceramica;
- presenza di muffa su pareti perimetrali interne
- basculante garage in lamiera, non motorizzato;

Per le consistenze di massima si rimanda al precedente punto 1.4.

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

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

- 1) Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Piano T, **foglio 22, mappale 1012, sub 16**, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 16 m2, rendita Euro: 29,75;
- 2) Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Piano T, **foglio 22, mappale 1012, sub 47**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 13 m2, rendita Euro: 20,14;



320 3) Nceu, VIGONZA(PD) VIA ALDO MORO n. 36 Scala A Piano 2, **foglio 22, mappale 1012, sub 84**, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro: 371,85;

insistenti su particella così censita al catasto terreni:

- Nct, VIGONZA (PD), **foglio 22, mappale 1012**, Ente Urbano di 3.831 mq censuari.

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

debitrice eseguita

piena proprietà

330 Formano parte ancorché non pignorati le quote dei bcnc 1 e 2 della medesima **particella 1012** nonché verosimilmente la quota pari a 6,458/1000 di:

- **foglio 22, mappali 806 e 816**, b.c.n.c - area scoperta comune ai mappali 803-811-813-1012-1013-1014.

Si veda allegato 02

335 **1.7** lotto unico | **correttezza dell'accatastamento**

Per quanto potuto verificare l'accatastamento risulta sostanzialmente coerente con lo stato di fatto a meno di:

- lievi difformità su talune partizioni interne (zona cucina);

L'aggiornamento ed i relativi costi permarranno a carico dell'acquirente i beni e saranno conseguenti alle scelte operate sotto il profilo edilizio.

340 Cautelativamente si stimano costi pari ad euro 600,00 imponibili per il solo aggiornamento catastale e cioè esclusi costi di rilievo metrico e restituzione grafica dello stato di fatto poiché compensati nel successivo capitolo 1.16 relativo alla conformità urbanistico-edilizia.

345 **1.8** lotto unico | **storia catastale dei beni**

Ai fabbricati l'unità in appartamento sub 84 deriva da⁴:

- -/22/1012/84/A2/4 vani | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 44/2015)

350 • A/22/1012/84/A2/4 vani | COSTITUZIONE del 01/02/1995 in atti dal 21/02/1995 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 900.2/1995).

Ai fabbricati l'unità in garage sub 16 deriva da⁵:

- -/22/1012/16/C6/16 mq. | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 44/2015)

355 • A/22/1012/16/C6/16 mq. | COSTITUZIONE del 01/02/1995 in atti dal 21/02/1995 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 900.2/1995)

Ai fabbricati l'unità posto auto sub 47 deriva da⁶:

- -/22/1012/47/C6/13 mq. | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 44/2015)
- A/22/1012/47/C6/13 mq. | COSTITUZIONE del 01/02/1995 in atti dal 21/02/1995 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 900.2/1995)

360 Ai terreni la particella 1012 deriva da⁷:

- 22/1012/ente urbano/3.831 mq. | Tipo Mappale del 13/10/2003 Pratica n. 61508 in atti dal 13/10/2003 (n. 27575.1/2003);

365

⁴ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la consistenza di atterraggio.

⁵ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la consistenza di atterraggio.

⁶ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la consistenza di atterraggio.

⁷ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente il foglio/la particella/la consistenza di atterraggio.

- 22/1012/semin arbor/3.831 mq. | Variazione del 13/10/2003 Pratica n. 61508 in atti dal 13/10/2003 (n.27575.1/2003) con soppressione delle particelle foglio 22 particella 799; foglio 22 particella 808; foglio 22 particella 815; foglio 22 particella 1011 e foglio 22 particella 1015.

370

Si veda allegato 02

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

L'unità in appartamento al piano secondo confina (in giro orario da nord) con: affaccio su cortile comune condominiale, sub 87, affaccio su cortile comune condominiale, sub 83, vano scale condominiale (sub 2), sub 85.

375

L'unità garage al piano terra confina (in giro orario da nord) con: sub 17, spazio di manovra scoperto condominiale (sub 1), sub 15, vano scale condominiale e vano contatori (sub 2).

L'unità posto auto al piano terra confina (in giro orario da nord) con:

380

sub 48, giardino scoperto condominiale (sub 1), sub 46, spazio di manovra scoperto condominiale (sub 1).

Si veda allegato 03

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

385

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

debitrice esecutata

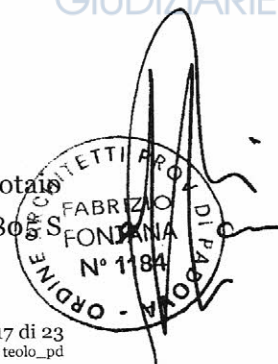
390

piena proprietà in regime di separazione dei beni

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

- Atto di compravendita del 27/11/2020, repertorio 47957/19815 notaio Nicoletta Spina di Padova, registrato a Padova il 03/12/2020 ai n°41808



395 1T ed ivi trascritto il medesimo giorno 03/12/202 ai numeri 42588/27513
con il quale acquistava
a piena ed esclusiva
proprietà del compendio oggetto della presente.

400 Precedentemente al ventennio:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Giardina di Vigonza in data 19 novembre 2004 n. 108097 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 24 novembre 2004 ai nn. 52754/30005 con il quale il
quistava gli immobili su particella 1012 dal signor

405

- atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Roberto Doria di Padova in data 29 luglio 2008 n. 404731 Rep., debitamente registrato e trascritto a Padova in data 4 agosto 2008 ai nn. 34745/19959 con il quale il signor
acquistava la quota di 6,458/1000 delle particelle 806 e 816

410

(parco)dalla :

Si veda allegato 04

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

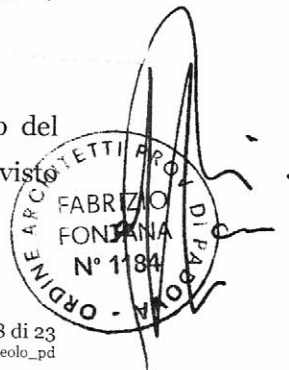
Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita i beni oggetto della
415 presente risulterebbero occupati dalla debitrice esecutata e dalla figlia.

1.13 lotto unico | **condominio**

Il compendio risulta amministrato in condominio dalla società Building Management Group - B.M.G. srl (con sede in via della Croce Rossa 14/A, 35129 Padova (PD), tel. 049.600090, padova@gruppbm.it)

420

Sarà cura del Custode delegato alla vendita, provvedere all'aggiornamento del valore di debito pregresso che rimarrà a carico dell'acquirente come previsto



dall'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, come modificato dalla riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012, n. 220).

425 **1.14** lotto unico | **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 di:

- regolamento condominiale

430 **1.15** lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 5 maggio 2025, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (*con in corsivo quelle eventualmente successive, non inserite o cancellate in relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c.*):

435 **1. ISCRIZIONE del 03/12/2020**

Registro Particolare 7515 Registro Generale 42589

Pubblico ufficiale SPINA NICOLETTA Repertorio 47958/19816 del 27/11/2020

440 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti: subalterni 16, 47 e 84.

A favore:

Contro:

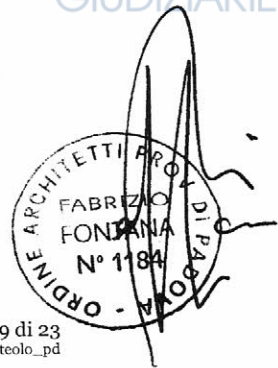
445 Valore: quota capitale eu

quota totale euro 1

Note: durata mutuo 25 anni e 3 giorni.

450 **2. TRASCRIZIONE del 15/01/2025**

Registro Particolare 928 Registro Generale 1269



UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7260 del 18/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

455

Beni colpiti: subalterni 16, 47 e 84.

A favore:

Contro:

, quota 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note:

nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

460

Si veda allegato 05

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

Così come emerge dall'accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune di Vigonza i beni di cui alla presente risulterebbero essere stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

465

1. Concessione edilizia n.135/93 del 25.10.1993
2. Variante del 20.01.1995
3. Attestazione di decorrenza termini di silenzio/assenso per abitabilità/ agibilità del 21.04.1995.

470

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rileva sostanzialità conformità a meno di:

- presenza di tramezza divisoria su vano soggiorno/cucina non legittimata da titolo.

Ai fini della conformazione l'acquirente i beni potrà decidere alternativamente o (i) di provvedere al ripristino dello stato ultimo concesso e dichiarato agibile (c.e. 85/01) o (ii) provvedere alla sanatoria delle non conformità indicate.

475

Ai fini della presente, cautelativamente e solo a titolo indicativo⁸, al valore di stima del compendio così come sarà trattato in successivo punto 1.19 saranno detratti

⁸ Tali costi non sono determinabili esattamente poiché conseguenti a valutazioni anche discrezionali (scelte di opportunità della nuova proprietà e costi professionisti tecnici).



480 forfettariamente euro 3.000,00 comprensivo di spese tecniche (escluso
aggiornamento catastale già indicato in precedente punto 1.7) e sanzione.
Si veda allegato 06

1.17 lotto unico | destinazione urbanistica delle aree

L'area oggetto di pignoramento ricade in:

- 485 • mapp. 816 (porzione), 806 (porzione): zona "B—Verde privato/001 – (ATO 3)" normata in via prevalente dall'art. 27 delle N.T.A. del P.I.;
- mapp. 816 (porzione), 866 (porzione): Zona "F/8, Parcheggio", normata in via prevalente dall'art. 31 delle N.T.A. del P.I.;
- mapp. 816 (porzione), 806 (porzione): "Viabilità esistente", normata in via prevalente dall' art. 32 bis delle N.T.A. del P.I.
- 490 • mapp. 1012: "Zona B/20 - ATO 3» Residenziale intensiva", normata in via prevalente dall'art. 25 delle N.T.A. del P.I.

Si veda allegato 07

1.18 lotto unico | attestazione di prestazione energetica

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

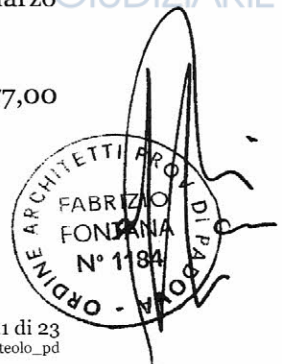
È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi e l'attestazione in corso di validità presente in titolo di provenienza, che l'unità residenziale del presente lotto abbia classe energetica D.

1.19 lotto unico | valore del lotto di alienazione

500 Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici⁹ opportunamente omogeneizzati secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 a cui si rimanda:

- Sup. lorda vani principali residenziali circa mq. 77,00

⁹ Stante la non conformità rilevate sotto il profilo urbanistico si stimeranno le consistenze e destinazioni d'uso dell'ultimo titolo legittimato da agibilità.



- Sup. lorda balconi omogeneizzatacirca mq. 4,20
 - Sup. lorda garage e posto auto omogeneizzatacirca mq. 14,50
- si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **96,00**.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona¹⁰ rinvenute su comparabili nel biennio gennaio 2023 - dicembre 2024 restituiscono valori unitari di compravendita nel range 850,00-1.200,00 euro/mq.

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, la condizione in cui versano impianti, finiture ed infissi nonché il target di riferimento mercantile ed i valori unitari rinvenuti nei comprabili, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che valorizza il compendio di cui tratta la presente in euro arrotondati 92.000,00 (diconsi euro novantaduemila/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.) (-5%);
- 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 arrotondati¹¹ **85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00)**.

¹⁰ Con la precisazione che l'area di indagine potrebbe essere stata ragionevolmente ampliata laddove carenti in sito valori utili-recenti per la tipologia/destinazione d'uso di studio.

¹¹ Con multiplo 5.000,00.