



Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott. G.G. Amenduni
Custode Dott. M. Casciano
Consulente tecnico arch. F. Fontana



e.i. 21.2023

Udienza del 13 settembre 2023

creditore procedente



debitori eseguiti



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

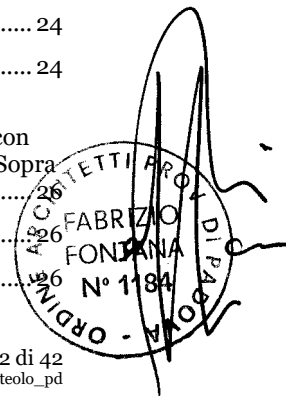


COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....



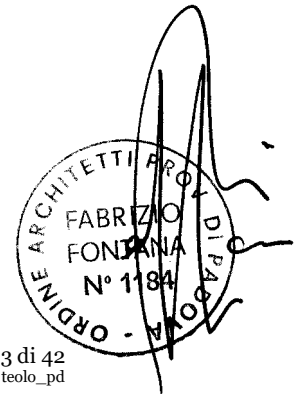


| | | |
|-------------------|--|----|
| capitolo 0 | incarico giuramento quesito | 4 |
| 0.1 | adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti | 4 |
| 0.2 | limiti dell'incarico | 5 |
| 0.3 | assunzioni ai fini dell'incarico | 5 |
| 0.4 | corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita. | 6 |
| 0.5 | corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. | 7 |
| 0.6 | criteri generali di stima adottati. | 7 |
| 0.7 | formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura | 10 |
| capitolo 1 | lotto 01 n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, n.1 piccolo laboratorio per arti e mestieri nonché scoperto pertinenziale esclusivo su fabbricato unitario di due piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 1 della via Nazario Sauro a Bagnoli di Sopra in Padova. | 13 |
| 1.1 | lotto 01 diritto venduto | 13 |
| 1.2 | lotto 01 ubicazione geografica dei beni | 14 |
| 1.3 | lotto 01 qualità dei beni | 14 |
| 1.4 | lotto 01 composizione e consistenza dei beni | 14 |
| 1.5 | lotto 01 descrizione dei beni | 15 |
| 1.6 | lotto 01 identificazione catastale odierna dei beni. | 16 |
| 1.7 | lotto 01 correttezza dell'accatastamento | 17 |
| 1.8 | lotto 01 storia catastale dei beni | 18 |
| 1.9 | lotto 01 confini catastali dei beni. | 19 |
| 1.10 | lotto 01 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote | 19 |
| 1.11 | lotto 01 provenienza dei beni | 19 |
| 1.12 | lotto 01 occupazione stato locativo congruità del canone | 20 |
| 1.13 | lotto 01 condominio | 20 |
| 1.14 | lotto 01 formalità vincoli ed oneri | 20 |
| 1.15 | lotto 01 formalità pregiudizievoli | 20 |
| 1.16 | lotto 01 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi | 23 |
| 1.17 | lotto 01 destinazione urbanistica delle aree | 23 |
| 1.18 | lotto 01 attestazione di prestazione energetica | 24 |
| 1.19 | lotto 01 valore del lotto di alienazione | 24 |
| capitolo 2 | lotto 02 n.2 appartamenti, n.1 posto auto coperto, n. 1 autorimessa nonché scoperto pertinenziale su fabbricato unitario di due piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10 e 10/a della via Giovanni XXIII a Bagnoli di Sopra in Padova. | |
| 2.1 | lotto 02 diritto venduto | |
| 2.2 | lotto 02 ubicazione geografica dei beni | |





| | | |
|------------|--|----|
| 2.3 | lotto 02 qualità dei beni..... | 27 |
| 2.4 | lotto 02 composizione e consistenza dei beni..... | 27 |
| 2.5 | lotto 02 descrizione dei beni | 28 |
| 2.6 | lotto 02 identificazione catastale odierna dei beni..... | 30 |
| 2.7 | lotto 02 correttezza dell'accatastamento | 31 |
| 2.8 | lotto 02 storia catastale dei beni | 32 |
| 2.9 | lotto 02 confini catastali dei beni..... | 33 |
| 2.10 | lotto 02 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote..... | 33 |
| 2.11 | lotto 02 provenienza dei beni..... | 34 |
| 2.12 | lotto 02 occupazione stato locativo congruità del canone..... | 35 |
| 2.13 | lotto 02 condominio | 35 |
| 2.14 | lotto 02 formalità vincoli ed oneri..... | 35 |
| 2.15 | lotto 02 formalità pregiudizievoli..... | 35 |
| 2.16 | lotto 02 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi..... | 38 |
| 2.17 | lotto 02 destinazione urbanistica delle aree | 39 |
| 2.18 | lotto 02 attestazione di prestazione energetica | 39 |
| 2.19 | lotto 02 valore del lotto di alienazione..... | 40 |
| capitolo 3 | riepilogo finale..... | 42 |
| . | allegati | 42 |



pagina 3 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





capitolo o incarico | giuramento | quesito

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 3 marzo 2023 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati. Successivamente, in data 6 marzo 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 art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 13 settembre 2023.

0.1 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:

- 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;
- 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.



ARCHITETTI P.P. e C. DELLA PROV. DI PADOVA - ORDINE
FABRIZIO FONTANA
N° 1184

pagina 4 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





- 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;
- 30 • 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.



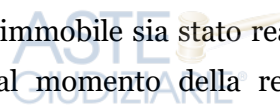
0.2 limiti dell'incarico



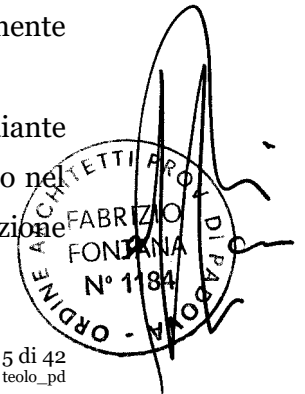
- 35 A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 40 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.
- 45 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.
- D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

- 50 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



pagina 5 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





55 (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
60 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
65 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
70 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.
75

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.

0.4 corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.
80

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



pagina 6 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





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

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

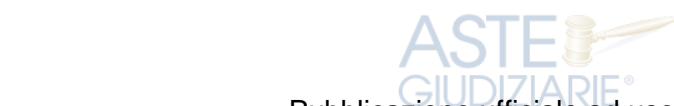
0.6 criteri generali di stima adottati.

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*
90 *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
95 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;
- 100 – “... *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
105 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

pagina 7 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





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

115

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

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

120

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.

125

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

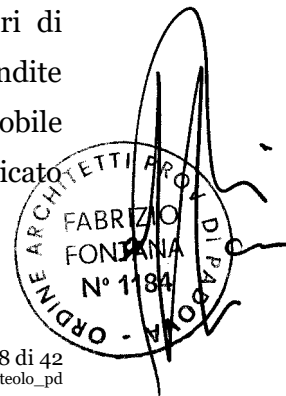
Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

130

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.

135

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.



pagina 8 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





140 Per tutti i lotti 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 immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

145 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:

160 *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;
- 165 • Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;

pagina 9 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



- 170 • Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;

- 175 • Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

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

180

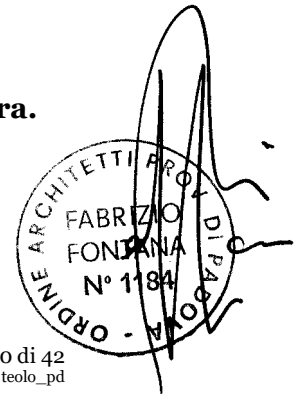
185

190

195 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:



pagina 10 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





- 1 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 1**, benc ai SUB 5-6-7-8 (CORTILE);
- 200 2 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 2**, benc ai SUB 3-4-9 (CORTILE);
- 3 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 3**, Cat.C/3, Classe 3, consistenza 24 m2, rendita Euro: 34,71;
- 4 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T-1, foglio 4,
mappale 310, **sub 4**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 6 vani, rendita Euro: 418,33;
- 205 5 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 5**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, rendita Euro: 557,77;
- 6 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T-1, foglio 4,
mappale 310, **sub 6**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro: 488,05;
- 210 7 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 7**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 14 m2, rendita Euro: 17,35;
- 8 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 8**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 15 m2, rendita Euro: 18,59;
- 215 9 Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio 4,
mappale 310, **sub 9**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 20 m2, rendita Euro: 24,79;

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

lotto 01 (beni 2, 3, 4 e 9 precedente lista)

n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, n.1 piccolo laboratorio per arti e
mestieri nonché scoperto pertinenziale esclusivo su fabbricato unitario di due
piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 1/bis e ter della via
Nazario Sauro a Bagnoli di Sopra in Padova.

lotto 01 (beni 1, 5, 6, 7 e 8 precedente lista)

pagina 11 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



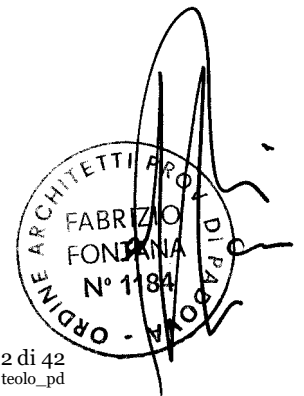


230

n.2 appartamenti, n.1 posto auto coperto, n. 1 autorimessa nonché scoperto pertinenziale su fabbricato unitario di due piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10 e 10/a della via Giovanni XXIII a Bagnoli di Sopra in Padova.



APEREP

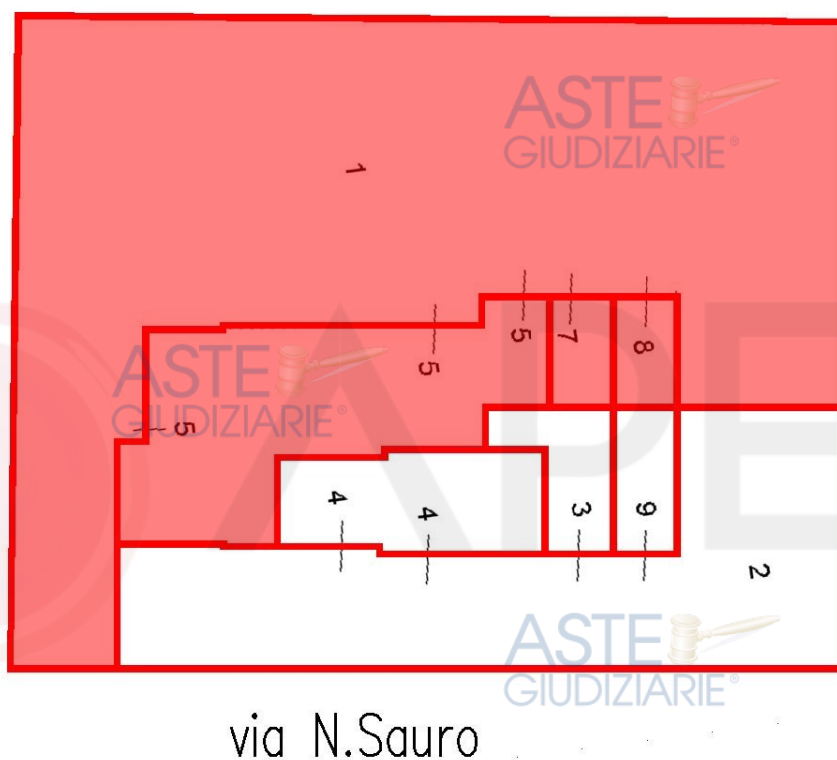


pagina 12 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



capitolo 2 **lotto 02** | n.2 appartamenti, n.1 posto auto coperto, n. 1 autorimessa nonché scoperto pertinenziale su fabbricato unitario di due piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10 e 10/a della via Giovanni XXIII a Bagnoli di Sopra in Padova.

575



2.1 lotto 02 | **diritto venduto**

580

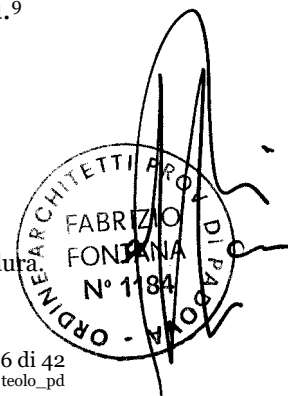
piena proprietà

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù.⁹

2.2 lotto 02 | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Giovanni XIII, civico 10.

⁹ Anche di natura tecnologica non conosciute dallo scrivente tecnico e/o dagli organi di procedura.





Lat. 45°11'16.1"N / Long. 11°52'34.6"E (link Google Maps su pdf originale)

585 **2.3** lotto 02 | **qualità dei beni**

Porzione di edificio plurifamiliare di due piani fuori terra composto dalle seguenti unità immobiliari (in censo):

n.1 scoperto (bcnc sub 1)

n.1 appartamento piano terra (sub 5)

590 n.1 appartamento piano primo (sub 6)

n.1 posto auto in garage (sub 7)

n.1 posto auto coperto su pergolato (sub 8)

2.4 lotto 02 | **composizione e consistenza dei beni**

595 La descrizione è conseguente a quanto presente in ultimo titolo abilitativo e/o catasto ancorché si siano rilevate non conformità d'uso e planimetriche.

- *piano terra*

garage di circa 14 mq (sub 7).

posto auto su pergolato di circa 15 mq (sub 8).

scoperto di circa 700 mq.;

600 scala esterna di accesso al piano primo
(appartamento sub 5)

lavanderia di circa mq. 21

stireria di circa mq. 18

disimpegno di circa mq. 6

605 ripostiglio di circa mq. 7

ripostiglio di circa mq. 13

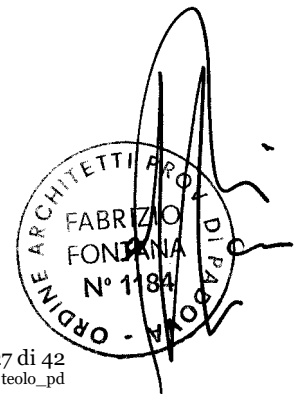
disimpegno di circa mq. 3

disimpegno di circa mq. 1

ripostiglio di circa mq. 13

610 bagno di circa mq. 6

disimpegno di circa mq. 4



pagina 27 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



bagno/ct di circa mq. 4
 soggiorno-cucina di circa mq. 16
 camera di circa mq. 14.

615

- *piano primo*

(appartamento sub 6)

veranda-ballatoio di circa mq. 10
 ingresso-soggiorno di circa mq.22
 cucina di circa mq.15

620

disimpegno di circa mq.6
 bagno di circa mq.6

disimpegno di circa mq.4

camera di circa mq.12

camera di circa mq.18

625

bagno di circa mq.5
 disimpegno di circa mq.4

camera di circa mq.10

loggia di circa mq.9

terrazza di circa mq.16

630

2.5 lotto 02 | descrizione dei beni

Comune..... Bagnoli di Sopra | PD

Codice Istat..... 028008

Popolazione residente 2011 3.626

Popolazione residente 2019.....3.417

635

Classificazione sismica al 2015 Zona 4

Superficie..... 34,93 Km^q

Densità 201997,82 ab/Kmq

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

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

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

pagina 28 di 42
 architetto fabrizio fontana / teolo_pd



640 Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria e comunale principale residenziale situate al civico 10 della via Giovanni XIII, a Bagnoli di Sopra.

Bagnoli di Sopra è comune che sorge nella parte sud-orientale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 28 km, a confine con i Comuni di Conselve, Arre, Agna, Anguillara Veneta e Tribano.

645 La via Giovanni XIII è viabilità di quartiere che collega la via Cavour (anche Sp 5) a sud con la via N. Sauro.

Il civico 10 è immobile collocato sul versante orientale del tratto di viabilità parallelo alla via Cavour, ad angolo con la via N. Sauro, e dista circa 800 metri dalla sede municipale, collocata più ad est.

650 Gli accessi pedonali e carrabili, oggi in comunione con altre unità facenti parte dello stesso fabbricato, sono collocati sulla medesima viabilità, sul lato meridionale del compendio del presente lotto.

Il confine con la viabilità è prevalentemente materializzato da recinzione in stanti metallici, quello con altre proprietà in rete plastificata mentre quelli con la rimanente parte del fabbricato (altro lotto) non sono materializzate.

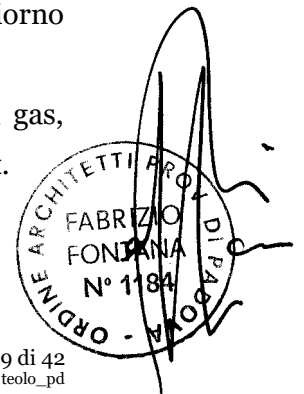
655 Il fabbricato è risultato di più superfetazioni e modifiche le ultime delle quali risalgono ai primi anni del presente secolo.

Sotto il profilo costruttivo l'edificio è di tipo tradizionale ed uniformato ad una certa semplicità.

660 Anche le finiture esterne sono mediocri e in discreto stato di manutenzione con pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, finestre e porte finestre di abitazione protette da oscuri di color verde bottiglia, serramenti laboratorio in alluminio color bianco, lattonerie in rame

Anche internamente di rilievo finiture mediocri con pareti e intradosso solaio prevalentemente intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle (zona giorno e servizi) o in legno (zona notte).

Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con caldaia a gas, radiatori metallici e/o a mobiletti fan coil ed unità di condizionamento a split.





Non è noto il funzionamento degli impianti né tantomeno è nota la loro piena
 670 conformità alle norme. Tale circostanza formerà parte delle considerazioni
 afferenti alla valutazione del compendio in successivo punto 2.19 (assenza di
 garanzia per vizi).

Quanto alla composizione del Compendio si rimanda alla descrizione sintetica in
 precedente punto 2.4.

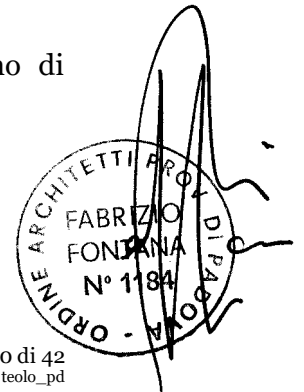
675 Si rileva fin da subito difformità con i titoli abilitativi sia degli interni che dei
 porticati esterni.

2.6 lotto 02 | **identificazione catastale odierna dei beni.**

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

- 680 6) Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio
 4, mappale 310, **sub 1**, bcnc ai SUB 5-6-7-8 (CORTILE);
- 7) Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio
 4, mappale 310, **sub 5**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, rendita Euro:
 557,77;
- 685 8) Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T-1, foglio
 4, mappale 310, **sub 6**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro:
 488,05;
- 9) Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio
 4, mappale 310, **sub 7**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 14 m2, rendita Euro:
 17,35;
- 690 10) Nceu, BAGNOLI DI SOPRA(PD) VIA PAPA GIOVANNI XXIII Piano T, foglio
 4, mappale 310, **sub 8**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 15 m2, rendita Euro:
 18,59;
- insistenti su terreno così censito:
- 11) Nct, BAGNOLI DI SOPRA(PD), foglio 4, mappale 310, Ente Urbano di
 695 censuarie 13 are.

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



pagina 30 di 42
 architetto fabrizio fontana / teolo_pd





quanto ai subalterni 6 e 8

700



piena proprietà

quanto ai subalterni 5 e 7



705



quota 1/3 di proprietà

710

quota 1/3 di proprietà

715

quota 1/3 di proprietà

Tutti debitori eseguiti.

2.7 lotto 02 | **correttezza dell'accatastamento**

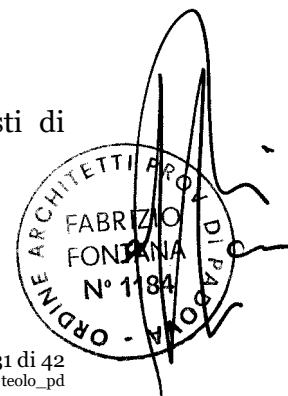
Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

720

- difformità planimetriche interne ed esterne anche in relazione alle destinazioni d'uso reali.

Stante la necessità della rimessa in pristino, non verranno detratti costi di aggiornamento catastale.

725



pagina 31 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





2.8 lotto 02 | storia catastale dei beni

Le attuali unità catastali derivano da:

quanto al catasto fabbricati (sub 1, 5, 6, 7 e 8)¹⁰

- 730 • 4/310/2, 3, 4 e 9 | VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/06/2015 in atti dal 10/06/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE A.
- 735 • A/4/310/2, 3, 4 e 9 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2007 Pratica n. PD0029018 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- 740 • A/4/310/2, 3, 4 e 9 | VARIAZIONE del 01/02/2006 Pratica n. PD0021647 in atti dal 01/02/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE.
- 740 • A/4/114/1 e 2 | VARIAZIONE del 11/01/1988 in atti dal 23/11/1999 AMPLIAMENTO (n. 194.1/1988)
- 740 • A/4/114/1 e 2 | Impianto meccanografico del 30/06/1987.

quanto al catasto terreni¹¹

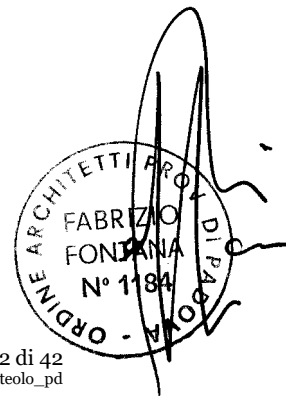
- 745 • 4/310/1300 mq | Tipo Mappale del 07/12/2005 Pratica n. PD0299582 in atti dal 07/12/2005 (n. 299582.1/2005) con soppressione della particella 189.
- 745 • 4/189/1300 mq | TIPO MAPPALE del 08/09/1997 in atti dal 03/03/1998 (n. 170806.529/1987) con inglobamento della particella 193 di 650 mq. censuari.
- 745 • 4/189/650 mq | Impianto meccanografico del 30/12/1969

Si rileva continuità catastale.

750 Si veda allegato 09

¹⁰ 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.

¹¹ 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.





2.9 lotto 02 | **confini catastali dei beni.**

Il presente lotto di alienazione confina al piano terra (in giro orario da nord) con: particella 187 foglio 4, subalterni 2, 9, 3, 4, 2 della stessa particella, viabilità comunale via Sauro e via Giovanni XIII, particelle 192 e 186 foglio 4.

755 Si veda allegato 10

2.10 lotto 02 | **proprietà | eventuale sussistenza di diritti di proprietà e divisibilità in quote**

Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 2.6 e cioè:

760

quanto ai subalterni 6 e 8

765

piena proprietà

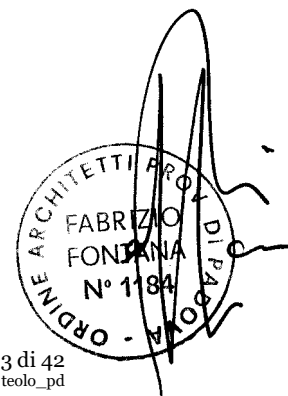
quanto ai subalterni 5 e 7

770

quota 1/3 di proprietà

775

quota 1/3 di proprietà



pagina 33 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





780 Tutti debitori eseguiti.

2.11 lotto 02 | **provenienza dei beni**

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

quanto ai subalterni 6 e 8

- Atto di donazione, notaio Bressan Elena, con sede in Conselve del 11/07/2006, repertorio 16511, trascritto a Padova ai nn. 40938/22692 con il quale il signor donava al signor

785

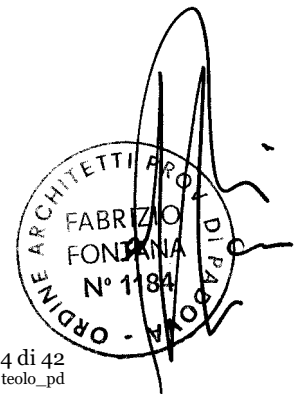
la quota piena proprietà dei subalterni indenticati alla data odierna con i n. 6 e 8.

790 **quanto ai subalterni 5 e 7**

- Denunciata successione in morte di e deceduto il , presentata all'Ufficio del Registro DPPD UT Padova del 20 maggio 2013 repertorio n. 1271/9990/13 trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Padova in data 15 novembre 2013 al numero di registro generale 34732 e numero di registro particolare 23889 con la quale veniva trasferito il bene intestata al *de cuius* alla moglie e ai due figli in parti uguali. Si rileva mancata accettazione dell'eredità.

795

800 Precedentemente, oltre il ventennio, tutti i beni in forma di terreno erano pervenuti al signor per atto di compravendita del 20/12/1972, notaio Giorgio Gallo con sede in Padova, repertorio 4632, il terreno identificato con la particella 189 da potere signor
Si veda allegato 11



pagina 34 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





805 **2.12** lotto 02 | **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 dai debitori esecutati.

2.13 lotto 02 | **condominio**

810 A quanto risulta allo scrivente le unità oggetto della presente non formano parte di un compendio amministrato in condominio.

2.14 lotto 02 | **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.

815 Per quanto possa occorrere si rileva che:

- esistono certamente delle promiscuità da risolvere relative sia alla materializzazione dei confini fra lotti, sia a terra che al piano primo (terrazza) che di natura impiantistica.
- provenienza parzialmente tramite donazione;

820 **2.15** lotto 02 | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 27 luglio 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):

825

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2005

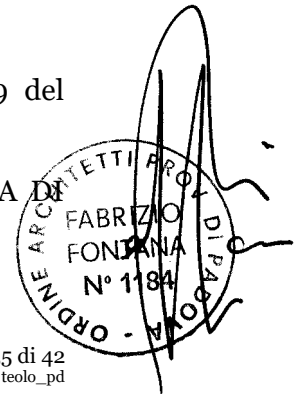
Registro Particolare 7973 Registro Generale 28879

Pubblico ufficiale ZANELLATO STEFANO Repertorio 24380/10269 del 15/06/2005

830

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

pagina 35 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





Beni colpiti: su tutta attuale particella 310, su subalterni presente lotto oltre altri, con vecchi identificati vi catastali.

A favore:

835

quota 1/1

Contro:

quota 1/1.

Debitori:

non datori
di ipoteca

840

quota 1/3 subb 5 e 7

845

quota 1/3 subb 5 e 7 + quota 1/1 subb 6 e 8

850

quota 1/3 subb 5 e 7

oltre altri beni

Valore:

quota capitale euro 260.000,00

quota totale euro 520.000,00

Note:

durata 20 anni

855

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2022 –

Registro Particolare 3755 Registro Generale 19315

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
4060/7722 del 10/05/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

860

pagina 36 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





Beni colpiti: subalterno 5 della presente con vecchi identificativi oltre
altri beni.

A favore:



865

quota 1/3 sub 5 beni presente lotto oltre altri beni.

Contro:



quota 1/3 sub 5 beni presente lotto.

870

Valore: quota capitale euro 49.045,42
quota totale euro 98.090,84

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2022

Registro Particolare 8764 Registro Generale 44081

875

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
4567/7722 del 25/10/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Beni colpiti: sub 5.

A favore:

880

quota 1/3 sub 5.

Contro:



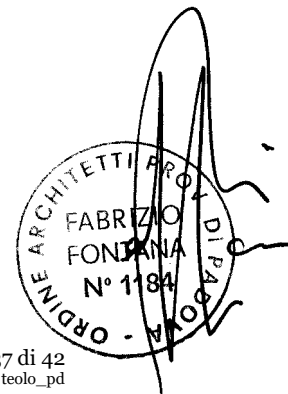
885

Valore: quota capitale euro 25.342,11
quota totale euro 50.684,22



890

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023



pagina 37 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





Registro Particolare 1272 Registro Generale 1779

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7124 del 03/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

895 Beni colpiti: beni oggetto della presente oltre altri beni.
A favore:



quota 1/1 beni presente lotto oltre altri.

Contro:

900

quota 1/3 subb 5 e 7

905

quota 1/3 subb 5 e 7 + quota 1/1 subb 6 e 8



quota 1/3 subb 5 e 7

910

Si veda allegato 05

2.16 lotto 02 | **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

915 delle seguenti attività edilizie:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 188/86 prot. 1411/86 del 22/03/1996;
2. Contestuale rilascio di certificato di abitabilità;
3. Permesso di Costruire n.02/2005 del 22/02/2005;
4. Variante n.1 in corso d'opera al p.d.c 02/2005 del 20/09/2005;



pagina 38 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





- 920 5. Variante n.2 in corso d'opera al p.d.c 02/2005 del 29/12/2005;
6. Agibilità parziale (limitatamente ai subalterni 3, 4, 6, 7 e 9.

In relazione ai titoli sopraelencati si rileva che:

- a. Lievi difformità su partizioni e forometrie interne ai locali;
b. Difformità su caratteristiche e ingombri di tettoie/pergolati/porticati
925 esterni. Presenza di baracche metalliche da rimuovere;
c. Utilizzo di taluni vani non conforme alla destinazione di progetto e/o alle
norme igienico sanitarie anche in relazione alle altezze.
d. I subalterni 5 e 8 risultano privi dell'agibilità

La conformazione urbanistica prevede la rimessa in pristino delle non conformità
930 rilevate a cura e spese dell'aggiudicatario i beni. I costi presunti assommano a
forfettari 12.000,00.

Si veda allegato 06

2.17 lotto 02 | **destinazione urbanistica delle aree**

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

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

PRG

- Zona B2/3 – completamento edilizio normato in via prevalente dall'articolo
7 delle NTO.

Si veda allegato 07

945 2.18 lotto 02 | **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

pagina 39 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



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

950 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**.

2.19 lotto 02 | valore del lotto di alienazione

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- 955
- Sup. vani principali e accessori diretti ¹² circa mq. 277,00
 - Sup. vani accessori circa mq. omog. 1,13
 - Sup. di balconi, terrazze ¹³ circa mq. omog. 7,50
 - Sup per autorimesse ¹⁴circa mq. omog. 14,50
 - Sup. area scoperta esclusiva.....circa mq. omog. 36,16

960 si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **336,00**.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona¹⁵ oscillano alla data della perizia nel range 750,00-1.450,00 euro/mq.

965 Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità dei beni, la destinazione d'uso, la situazione impiantistica, l'attuale promiscuità con altri beni (lotto 01) ed il target di riferimento mercantile si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario in euro 780,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale

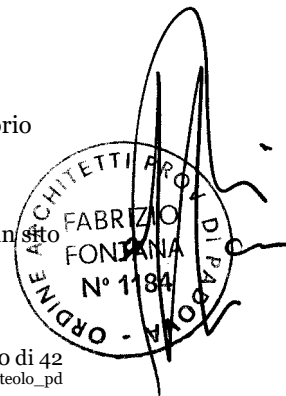
970 come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 250.000,00 (diconsi euro duecentocinquantomila/00) già comprensivi della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

¹² Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali. Si precisa che il laboratorio viene considerato residenziale.

¹³ Valorizzati al 25%

¹⁴ Valorizzati al 50%

¹⁵ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.





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

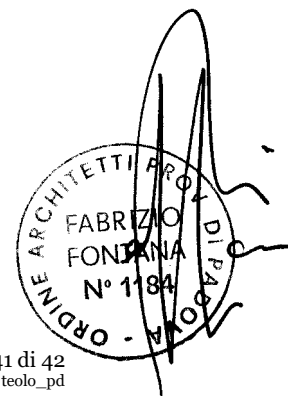
- 975
- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
 - riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

980 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 arrotondati¹⁶ **215.000,00 (diconsi euro duecentoquindicimila/00).**

985



¹⁶ Con multiplo 5.000,00.





capitolo 3 riepilogo finale

I valori minimi dei lotti da porre a base d'asta sono i seguenti:

- lotto 01.....130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00).
 - 990 • lotto 02 215.000,00 (diconsi euro duecentoquindicimila/00).
- per complessivi euro 345.000,00 (diconsi euro trecentoquarantacinquemila/00)



allegati

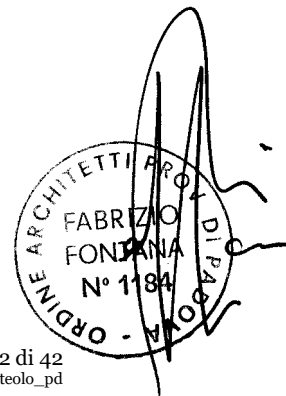
(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

| | | |
|------|-------------|---|
| 995 | allegato 01 | lotto 01 rilievo fotografico |
| | allegato 02 | lotto 01 visure storiche catastali |
| | allegato 03 | lotto 01 mappe ed elaborati catastali |
| | allegato 04 | lotto 01 titoli di provenienza |
| | allegato 05 | formalità pregiudizievoli |
| 1000 | allegato 06 | lotto 01 pratiche edilizie |
| | allegato 07 | lotto 01 estratto tavola piano interventi |
| | allegato 08 | lotto 02 rilievo fotografico |
| | allegato 09 | lotto 02 visure storiche catastali |
| | allegato 10 | lotto 02 mappe ed elaborati catastali |
| 1005 | allegato 11 | lotto 02 titoli di provenienza |

Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 26 luglio 2023

architetto fabrizio fontana



pagina 42 di 42
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

