

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dottor G.G. Amenduni
Custode Avv.to L. Voltan

e.i. 289.2024

Udienza del 9 aprile 2025

debitore executato

[REDACTED]

creditore procedente

[REDACTED]

creditore intervenuto

[REDACTED]

creditori iscritti non intervenuti

[REDACTED]

01

relazione di stima

compendio immobiliare artigianale/produttivo sito in Mestrino | Pd

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.+39.338.6056556
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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



.	indice	
.	indice	2
capitolo 0	premesse generali.....	3
0.1	incarico giuramento quesito adempimenti preliminari limiti e assunzioni criteri di stima e formazione dei lotti	3
0.2	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti	3
0.3	corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.	4
0.4	corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.	4
0.5	limiti dell'incarico	4
0.6	assunzioni ai fini dell'incarico	5
0.7	criteri generali di stima adottati approccio metodologico	6
0.8	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.	10
capitolo 1	lotto unico Fabbricato artigianale con uffici e abitazione del custode sito al civico 2 della Via Bologna a Mestrino di Padova.....	11
1.1	lotto unico diritto venduto.....	11
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	11
1.3	lotto unico qualità dei beni.....	11
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni.....	12
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	13
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.....	14
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	15
1.8	lotto unico storia catastale dei beni.....	15
1.9	lotto unico confini catastali dei beni.....	16
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	17
1.11	lotto unico provenienza dei beni.....	17
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone.....	18
1.13	lotto unico condominio.....	18
1.14	lotto unico vincoli ed oneri.....	18
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	18
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	22
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree.....	23
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica.....	23
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione.....	24
.	allegati	



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 10 ottobre 2024 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.
- 10 Successivamente, in data 15 ottobre 2024, 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
- 15 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 9 aprile 2025.

0.2 **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
- 20 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;
 - 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;



- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la competente Conservatoria RR.II.
- 30 • 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.

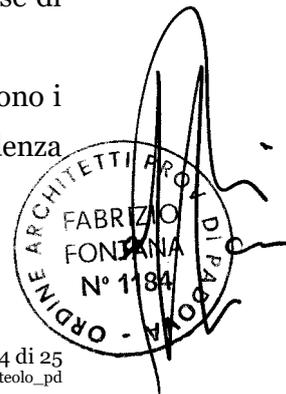
0.4 corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

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

45 Si veda successivi punti 1.6 e 1.8.

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 50 quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.





- 55 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.
- 60 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.

assunzioni ai fini dell'incarico



0.6 assunzioni ai fini dell'incarico



- E. Si assume che i beni siano parzialmente occupati dai debitori eseguiti in
quanto residenti nei medesimi;
- 65 F. 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.
- G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a
cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico
70 punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima
sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di
procedura.
- H. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà
immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli
75 uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto).
- I. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale
siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- J. Si assume che i fabbricati e i terreni siano privi di agenti
80 inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza contraria
sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.



FABRIZIO FONTANA
ARCHITETTO
ORDINE DI PADOVA
N° 1184

pagina 5 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



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 e

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

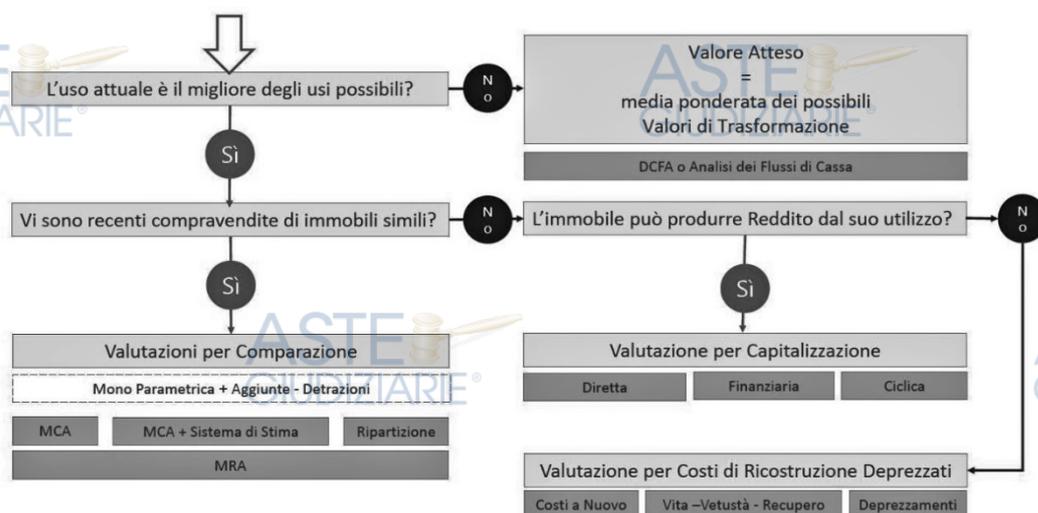
ARCA
ORDINE
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
DIPLOMA

pagina 6 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

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:

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico



- *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

CHITETTI PRO
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE - ROMA
DIPARTIMENTO

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;

pagina 8 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

- 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;
- 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;

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

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

185 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.

190 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

pagina 9 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd





195 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.

0.8 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, MESTRINO(PD) VIA BOLOGNA n. 2 Piano T-1, **foglio 20, mappale 511,**
200 **sub 7**, Cat. D/8, rendita euro 6.240,00;
- 2 Nceu, MESTRINO(PD) VIA BOLOGNA n. 2 Piano 1, **foglio 20, mappale 511,**
sub 8, Cat.A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 290,51;

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

- *Fabbricato artigianale con uffici e abitazione del custode sito al civico 2
della Via Bologna a Mestrino di Padova.*

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

- 210 **01 relazione di stima** (presente documento)
- 02 allegati alla relazione di stima** (documento a parte)

formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.



pagina 10 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



capitolo 1 lotto unico | Fabbricato artigianale con uffici e abitazione del
custode sito al civico 2 della Via Bologna a Mestrino di Padova.

215

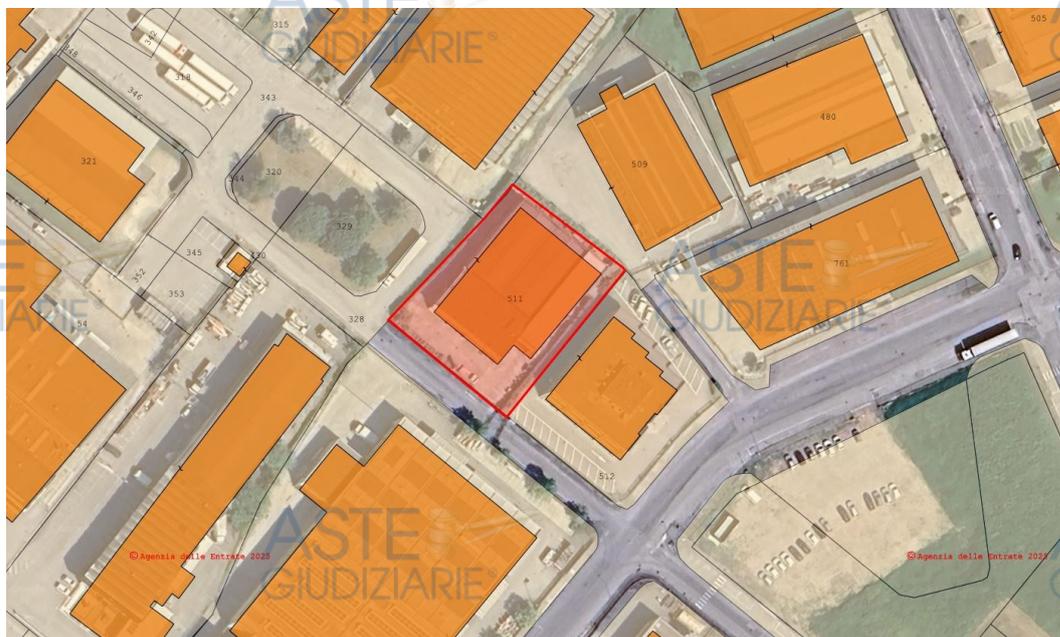


Figura 1 | individuazione ubicazione compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

220

piena proprietà del bene pignorato
oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹.

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

Comune di Mestrino, con accesso dal civico 2 della via Bologna.

Lat. 45°26'08.8"N / Long. 11°46'23.7"E (link Google Maps su pdf originale)

225

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

n.1 capannone artigianale con abitazione del custode.

lotto unico | Fabbricato artigianale con uffici e abitazione del custode sito al civico 2 della
Via Bologna a Mestrino di Padova.

¹ Anche di natura tecnologica.



1.4 lotto unico | composizione e consistenza dei beni*l'unità artigianale con uffici (sub 7) è così composta²:*

- ufficio di circa arrotondati mq. 45,00 - (sub 7 - piano terra)
- 230 • ingresso/open space/scale di circa arrotondati mq. 93,00 - (sub 7 - piano terra)
- ufficio di circa arrotondati mq. 36,50 - (sub 7 - piano terra)
- anti wc di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 7 - piano terra)
- wc di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 7 - piano terra)
- 235 • wc di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 7 - piano terra)
- ufficio di circa arrotondati mq. 49,50 - (sub 7 - piano terra)
- ufficio di circa arrotondati mq. 10,50 - (sub 7 - piano terra)
- ripostiglio di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 7 - piano terra)
- centrale termica di circa arrotondati mq. 9,50 - (sub 7 - piano terra)
- 240 • magazzino di circa arrotondati mq. 534,50 - (sub 7 - piano terra)
- magazzino di circa arrotondati mq. 178,00 - (sub 7 - piano terra)
- wc di circa arrotondati mq. 4,00 - (sub 7 - piano terra)
- locale aperto di circa arrotondati mq. 75,50 - (sub 7 - piano primo)
- ripostiglio di circa arrotondati mq. 8,00 - (sub 7 - piano primo)
- 245 • ufficio di circa arrotondati mq. 39,00 - (sub 7 - piano primo)
- ufficio di circa arrotondati mq. 24,00 - (sub 7 - piano primo)
- ufficio di circa arrotondati mq. 37,50 - (sub 7 - piano primo)
- soppalco di circa arrotondati mq. 157,00 - (sub 7 - piano primo)

l'unità residenziale (sub 8) è così composta:

- 250 • ballatoio di circa arrotondati mq. 5,00 - (sub 8 - piano primo)
- monolocale di circa arrotondati mq. 58,50 - (sub 8 - piano primo)
- antibagno di circa arrotondati mq. 6,00 - (sub 8 - piano primo)

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.



lotto unico | composizione e consistenza dei beni

- wc di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 8 - piano primo)
 - wc di circa arrotondati mq. 1,50 - (sub 8 - piano primo)
 - 255 • ripostiglio di circa arrotondati mq. 1,00 - (sub 8 - piano primo)
- per complessivi netti arrotondati circa 1.390,00 mq oltre allo scoperto perimetrante l'edificio.

lotto unico | descrizione dei beni

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

Comune.....	Mestrino
260 Codice catastale	F161
Codice Istat.....	028054
Ripartizione geografica Istat	Nord-est
Regione agraria.....	PIANURA DI PADOVA
Popolazione residente 2011.....	10.961
265 Popolazione residente 2019.....	11.418
Classificazione sismica al 2015	Zona 3
Superficie.....	19,22 Kmq
Densità 2019	597,06 ab/Kmq

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato
270 O1 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria artigianale e residenziale (custode) situati al civico 2 della via Bologna a Mestrino di Padova.

La via Bologna è viabilità interna alla zona artigianale orientale del comune.

Il civico 2 è collocato sul tratto di strada chiusa e dista circa 1,9 km dalla sede
275 municipale (piazza IV novembre 30).

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

Il fabbricato è composto da 3 corpi di fabbrica:

- palazzina a due piani sul lato meridionale del lotto con uffici e
280 appartamento custode;
- capannone/magazzino retrostante con soppalco;
- ampliamento/magazzino sul lato orientale del lotto.

pagina 13 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



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

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

- lievi difformità su talune partizioni interne;

Pur tuttavia, per quanto sarà riferito in successivo 1.16 in punto conformità edilizia
il compendio dovrà essere soggetto a potenziali modifiche in funzione delle scelte
di convenienza dell'acquirente.

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

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
325 dello stato di fatto poiché compensati nel successivo capitolo 1.16 relativo alla
conformità urbanistico-edilizia.

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

Ai fabbricati l'unità artigianale sub 7 deriva da³:

- -/20/511/7/D8 | VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. PD0038669 in
atti dal 20/04/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 15265.1/2021);
- 330 • -/20/511/6/D8 | VARIAZIONE del 17/07/2003 Pratica n. 219507 in atti dal
17/07/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 10005.1/2003);
- -/20/511/5/D8 | VARIAZIONE del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000
DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 10962.1/2000);
- 335 • -/20/511/-/D8 | Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fabbricati l'unità residenziale sub 8 deriva da:

³ 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.



lotto unico | correttezza dell'accatastamento

340

- -/20/511/8/A3/4,5 vani | VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. PD0038669 in atti dal 20/04/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 15265.1/2021);
- -/20/511/6/D8 | VARIAZIONE del 17/07/2003 Pratica n. 219507 in atti dal 17/07/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10005.1/2003);
- -/20/511/5/D8 | VARIAZIONE del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 10962.1/2000);
- -/20/511/-/D8 | Impianto meccanografico del 30/06/1987.

345

Ai terreni la particella 511 deriva da⁴:

350

- 20/511/ente urbano/2.086 mq. | Tipo Mappale del 12/06/2003 Pratica n. 175892 in atti dal 12/06/2003 (n. 11046.1/2003);
- 20/511/seminativo arborato/2.086 mq. | FRAZIONAMENTO del 11/09/1978 in atti dal 15/05/1980 (n. 299);
- 20/83/seminativo arborato/10.145 mq. | FRAZIONAMENTO del 22/05/1978 in atti dal 15/05/1980 (n. 272);
- 20/83/seminativo arborato/11.700 mq. | FRAZIONAMENTO del 22/05/1978 in atti dal 15/05/1980 (n. 14);
- 20/83/seminativo arborato/47.993 mq. | Impianto meccanografico del 01/10/1970;

355

Si veda allegato 02

360

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

L'intero compendio confina (in giro orario da nord) con:
particelle 509, 512, viabilità comunale (via bologna), particelle 328, 53.

Si veda allegato 03

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



lotto unico | confini catastali dei beni.

395

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 risulterebbero utilizzati dall' [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto preliminare di vendita poi non perfezionatosi.

1.13 lotto unico | **condominio**

Il compendio non risulta amministrato in condominio.

405

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: eventuali servitù tecnologiche;

oneri di natura urbanistico-edilizio;

410

probabile presenza di copertura del capannone in lastre ondulate di cemento amianto.

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 8 febbraio 2025, risultano presenti le seguenti

415

formalità pregiudizievoli (con in corsivo quelle eventualmente successive, non inserite o cancellate in relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

ARCHITETTI
FABRIZIO
FONTANA
N° 1184
ORDINE
DI PADOVA

pagina 18 di 25
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | occupazione | stato locativo | congruità del canone



420 Pubblico ufficiale ROBATTO LORENZO Repertorio [REDACTED] del
13/05/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti: subalterni oggetto di pignoramento con identificativi vecchi
425 (sub 6)

A favore: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1

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

430 Valore: quota capitale euro [REDACTED]
quota totale euro [REDACTED]

Note: [REDACTED]

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2017

435 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio [REDACTED] del 20/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONCESSIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA

Beni colpiti: subalterni oggetto di pignoramento con identificativi vecchi
440 (sub 6) e terreno.

A favore: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1

Contro: [REDACTED]
[REDACTED], quota 1/1.

445 Valore: quota capitale euro [REDACTED]
quota totale euro [REDACTED]

Note: nessuna.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018

450 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

lotto unico | formalità pregiudizievole





lotto unico | formalità pregiudizievole

485

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio [redacted] del
31/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Beni colpiti: subalterni oggetto di pignoramento con identificativi vecchi
(sub 6).

A favore: [redacted]

[redacted], quota 1/1

490

Contro: [redacted]

[redacted] quota 1/1.

Valore: quota capitale euro [redacted]

quota totale eur [redacted]

Note: nessuna.

495

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024

Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio [redacted] el
02/08/2024

500

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Beni colpiti: subalterni oggetto di pignoramento con nuovi identificativi
catastali (sub 7 e 8).

A favore: [redacted]

505

[redacted] quota 1/1

Contro: [redacted]

[redacted], quota 1/1.

Note: nessuna.

510

Si veda allegato 05



ARCHITETTI PRO
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE - ROMA
DI PADOVA



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

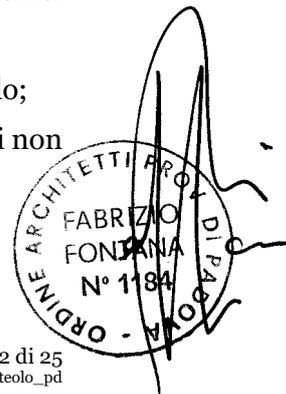
Così come emergerebbe dall'accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune di Mestrino l'immobile risulterebbe essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 515 1. Concessione edilizia n.203/88 del 19.01.1989 per ampliamento fabbricato ad uso artigianale.
2. Concessione edilizia n.27/90 del 22.03.1990 in variante alla precedente.
3. Concessione edilizia n.85/90 del 28.02.1991 in variante alla precedente.
4. Agibilità del 5.04.1991.
- 520 5. Concessione edilizia n.85/01 del 28.03.2002 per ampliamento ad uso commerciale.
6. Agibilità relativa al solo ampliamento del 21.10.2003.
7. ~~Segnalazione certificata di inizio attività edilizia alternativa al PdC Pratica n° 02868780178-25022019-1126~~. Non si è dato seguito alle richieste del Comune di perfezionamento e conformazione e pertanto è da non considerarsi valida.
- 525 8. ~~Segnalazione certificata di inizio attività Pratica n° 02868780178-06032021-1630~~. La pratica è consequenziale alla precedente che considera perfezionata ancorché invece non lo sia (vedi sopra) comportando di fatto la mancata validità anche di questa pratica.

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti e con particolare rilievo alle pratiche da 5 a 8 si rilevano non conformità rilevanti.

Solo a titolo indicativo e non esaustivo poiché la rilevazione metrica dei luoghi non forma parte dell'incarico ricevuto, si elencano a seguire le principali non conformità rilevate:

- 535 a. l'agibilità si riferisce alla configurazione spaziale, alle strutture, ai servizi igienici e alle certificazioni su titolo 85/01 (precedente punto 5);
- b. l'unità adibita ad appartamento per custode non è stata legittimata da titolo;
- 540 c. le modifiche dei prospetti conseguenti alle aperture delle finestre dei bagni non sono state legittimate da titolo;
- d. non perfetta corrispondenza delle partizioni interne;



e. il soppalco metallico in area magazzino non è stato legittimato da titolo.

545 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 e di quelle eventuali ulteriori si rilevassero a seguito di un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi anche in relazione ai fabbisogni e necessità aziendali o (iii) calibrare una conformazione parzialmente in ripristino e parzialmente in sanatoria.

550 Solo a titolo esemplificativo, qualora il soppalco metallico interno al magazzino non fosse necessario o lo fosse solo parzialmente all'acquirente, i costi di conformazione (fra i quali anche quelli relativi alle certificazioni del costruttore e/o le relazioni di calcolo di un professionista) sarebbero superiori ai costi di rimozione con contestuale vendita del metallo ricavato.

555 Ai fini della presente, cautelativamente e solo a titolo indicativo⁵, al valore di stima del compendio così come sarà trattato in successivo punto 1.19 saranno detratti forfettariamente euro 45.000,00.

Si veda allegato 06

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

560 L'area oggetto di pignoramento ricade in:

- Zto D2/5. Insedimenti produttivi | Artigianali - commerciali normato in via prevalente dall'articolo 27 delle NTO vigenti.

Si veda allegato 07

1.18 lotto unico | **attestazione di prestazione energetica**

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

⁵ Tali costi non sono determinabili esattamente poiché conseguenti a valutazioni anche discrezionali (scelte di opportunità della nuova proprietà e costi professionisti tecnici).



lotto unico | destinazione urbanistica delle aree

È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi e l'attestazione (scaduta) presente in titolo di provenienza, che l'unità del presente lotto possa ragionevolmente avere una classe energetica fra G ed F.

570 **1.19** lotto unico | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici⁶ opportunamente omogeneizzati secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 a cui si rimanda:

- 575 • Sup. lorda vani principali ufficio.....circa mq. 590,00
 • Sup. lorda vani principali magazzinocirca mq. 745,00

si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **1.335,00.**

580 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona⁷ rinvenute su comparabili nel periodo settembre 2022 - aprile 2024 restituiscono valori unitari di compravendita nel range 360,00-535,00 euro/mq.

585 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 medio che fissa il prezzo unitario ai minimi, in euro 360,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 402.000,00 (diconsi euro quattrocentoduemila/00) già
 590 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:

⁶ Stante la non conformità rilevate sotto il profilo urbanistico si stimeranno le consistenze e destinazioni d'uso dell'ultimo titolo legittimato da agibilità.

⁷ 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.



lotto unico | valore del lotto di alienazione



595

- 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%);

600

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati⁸ **345.000,00 (diconsi euro trecentoquarantacinquemila/00).**

• **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

605

- allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
- allegato 02 lotto unico | visure storiche catastali
- allegato 03 lotto unico | mappe ed elaborati catastali
- allegato 04 lotto unico | titoli di provenienza
- allegato 05 lotto unico | vincoli-oneri e formalità pregiudizievoli
- 610 allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie
- allegato 07 lotto unico | urbanistico

Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 9 gennaio 2025

615

architetto fabrizio fontana



⁸ Con multiplo 5.000,00.

