

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 febbraio 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;

pagina 3 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

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

35

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 a quelli che attualmente individuano i beni in censo.

45

Si veda successivi punti 1.6 e 1.8.

0.5 limiti dell'incarico

50

- 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.
- 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.



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

- 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.
- E. Impossibilità di verificare la natura dei materiali da costruzione, anche delle
parti condominiali, al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti.

assunzioni ai fini dell'incarico

0.6 assunzioni ai fini dell'incarico

- 65 F. Si assume che i beni siano occupati dai debitori eseguiti e dai figli;
- 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.
- 70 H. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica/edilizia
restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello
specifico punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con
stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di
procedura.
- I. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà
75 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
80 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.

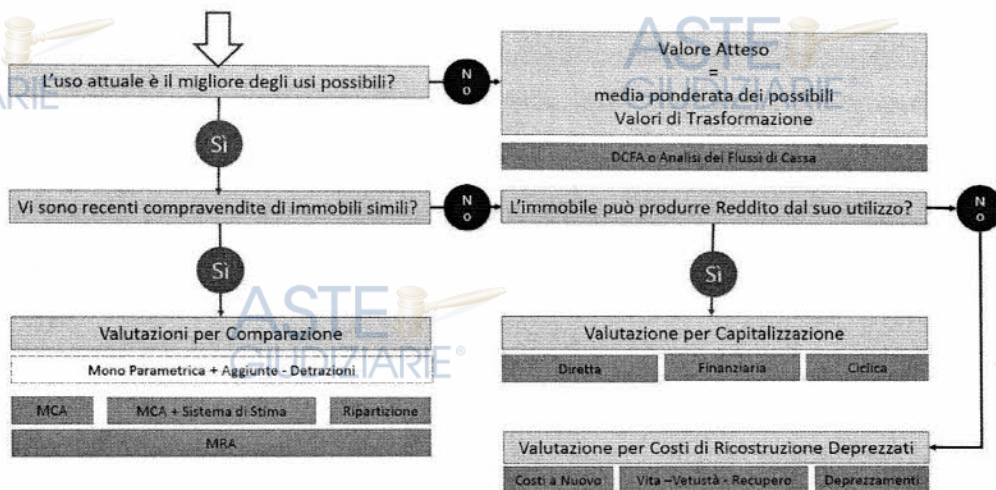
pagina 6 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

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

ORDINE
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
PADOVA

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.

140 Per quanto sarà rilevato in corso di narrativa il compendio in esame sarà valutato secondo il *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.

150 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;



pagina 8 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

caratteristiche intrinseche

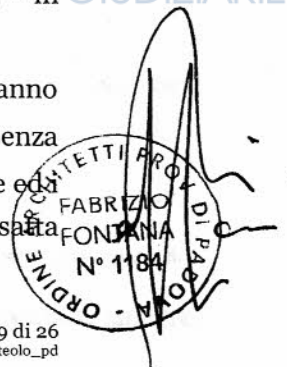
- Tipologia edilizia;
- 165 • Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- 170 • Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari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

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 -

180 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 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.

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, GALZIGNANO TERME(PD) VIA VALLI VALSANZIBIO Piano S1-T - 1,
foglio 17, mappale 658, sub 1 graffato 2, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 6,5
vani, rendita Euro: 520,33;
- 2 Nceu, GALZIGNANO TERME(PD) VIA VALLI VALSANZIBIO Piano S1, **foglio
17, mappale 658, sub 3**, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 17 m2, rendita Euro:
31,61;
- 3 Nct, GALZIGNANO TERME(PD), **foglio 17, mappale 658**, tipo Ente urbano,
consistenza 176 mq.
- 4 Nct, GALZIGNANO TERME(PD), **foglio 17, mappale 660**, tipo SEMIN
ARBOR, Classe 1, consistenza 137, rendita R.D. Euro: 1,24; R.A. Euro: 0,78.

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

- *Unità residenziale cielo terra su quadrifamiliare, comprensiva di garage
seminterrato e piccolo scoperto a giardino nonché la comproprietà di area
di manovra e accesso ad autorimessa, il tutto situato al civico 14/D della
Via Valli Valsanzibio a Galzignano Terme di Padova.*

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

o1 relazione di stima (presente documento)

o2 allegati alla relazione di stima (documento a parte)

ARCHITETTI ASSOCIATI
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE - VERBA

pagina 10 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

225

capitolo 1 lotto unico | Unità residenziale cielo terra su quadrifamiliare, comprensiva di garage seminterrato e piccolo scoperto a giardino nonché la comproprietà di area di manovra e accesso ad autorimessa, il tutto situato al civico 14/D della Via Valli Valsanzibio a Galzignano Terme di Padova.



Figura 1 | individuazione ubicazione compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare. In rosso immobili alienati per intero. In celeste immobili alienati per 1/2.

230

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

- **piena proprietà** dei beni pignorato sub 1/2 e 3 su particella 658.
- **1/2 proprietà** dei beni pignorati particella 660.

oltre agli eventuali connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹

235

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

Comune di Galzignano Terme, con accesso dal civico 14/d della via Valli Valsanzibio.

Lat. 45°17'19.5"N / Long. 11°44'15.0"E (link Google Maps su pdf originale)

¹ Anche di natura tecnologica.



lotto unico | Unità residenziale cielo terra su quadrifamiliare, comprensiva di garage seminterrato e piccolo scoperto a giardino nonché la comproprietà di area di manovra e accesso ad autorimessa, il tutto situato al civico 14/D della Via Valli Valsanzibio

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

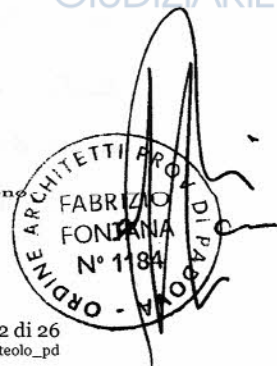
- 240 n.1 unità residenziale (sub 2 graffato con sub 1)
n.1 garage (sub 3)
n.1 scoperto a giardino (sub 1 graffato con sub 2)
spazio di manovra (comproprietà- particella 660)

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

245 *il compendio è così composto²:*

- garage di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 658/3 - piano seminterrato)
 - wc di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 658/2 - piano seminterrato)
 - disimpegno-scale di circa arrotondati mq. 12,00 - (sub 658/2 - piano seminterrato)
 - 250 • cantina di circa arrotondati mq. 16,50 - (sub 658/2 - piano seminterrato)
 - portico ingresso di circa arrotondati mq. 2,50 - (sub 658/2 - piano terra rialzato)
 - ingresso-scale di circa arrotondati mq. 16,00 - (sub 658/2 - piano terra rialzato)
 - 255 • pranzo-soggiorno di circa arrotondati mq. 18,50 - (sub 658/2 - piano terra rialzato)
 - cucina di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 658/2 - piano terra rialzato)
 - disimpegno-scale di circa arrotondati mq. 8,50 - (sub 658/2 - piano secondo)
 - bagno di circa arrotondati mq. 7,50 - (sub 658/2 - piano secondo)
 - 260 • camera di circa arrotondati mq. 14,00 - (sub 658/2 - piano secondo)
 - camera di circa arrotondati mq. 16,00 - (sub 658/2 - piano secondo)
- oltre a
- giardino scoperto (sub 658/1)
 - spazio di manovra (particella 660) in comproprietà.

² Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto alla mezza unità) sono ricavate dalle planimetrie comunali.



265 **1.5** lotto unico | **descrizione dei beni**

Comune..... Galzignano Terme
Codice catastale D889
Codice Istat 028040
Ripartizione geografica Istat Nord-est
270 Regione agraria..... COLLI EUGANEI
Popolazione residente 2011 4.416
Popolazione residente 2019..... 4.394
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Superficie..... 18,20 Km²

275 Densità 2019 241,42 ab/Km²
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria ed urbanistica residenziale situati al civico 14/D della via Valli Valsanzibio A Galzignano Terme.

280 Galzignano Terme è comune della zona Collinare Euganea, all'interno del Parco regionale dei Colli Euganei, a sud-ovest del capoluogo di provincia dal cui centro dista circa 25 km. Confina a Sud con i comuni di Monselice, Arquà Petrarca e in minima parte con Baone, a Nord con quelli di Torreglia e Teolo, a Est con Vo', Cinto Euganeo e a Ovest con Montegrotto Terme e Battaglia Terme.

285 La via Valli Valsanzibio è viabilità di collegamento ovest-est che transita nella unica frazione del Comune (Valsanzibio) e dista dalla sede municipale circa 4 km.

Il fabbricato su cui insistono i beni oggetto della presente prende accesso (pedonale) da Via Valli Valsanzibio e (carrabile) da Via Monte Piccolo.

È costruzione di tipo tradizionale eretta intorno agli ultimi anni del secolo scorso.

290 Complessivamente il fabbricato versa in discreto/buono stato di manutenzione.

L'unità appartamento invece è ben mantenuta e con finiture di buona qualità.

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:

- 295 • finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione;

ARCHITETTO
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA

pagina 13 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | descrizione dei beni

- serramenti ed infissi in legno con vetrocamera semplice;
- oscuri in multistrato fenolico verniciato verde bottiglia;
- scala rivestita in pietra
- pavimenti zona giorno in terrazzo alla veneziana;
- 300 • pavimenti zona notte in legno;
- rivestimento bagno piano notte parzialmente in mosaico vetroso;
- pavimenti piano terra in gres;
- porta ingresso di sicurezza;
- riscaldamento autonomo a gas metano;
- 305 • sistema radiante con termosifoni metallici;
- sanitari in ceramica;
- presenza di umidità di risalita ed efflorescenze con distacco di intonaco su attacco a terra delle pareti al piano seminterrato.
- basculante garage in lamiera;
- 310 • piccolo giardino inerbito con arbusti

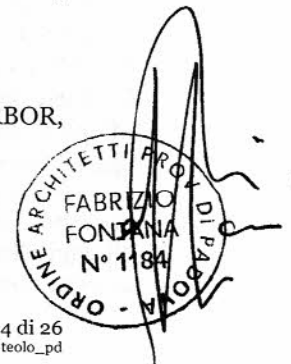
Per le consistenze di massima si rimanda al precedente punto 1.4.

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

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

- 1) Nceu, GALZIGNANO TERME(PD) VIA VALLI VALSANZIBIO Piano S1-T - 1, **foglio**
315 **17, mappale 658, sub 1 graffato 2**, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita
Euro: 520,33;
 - 2) Nceu, GALZIGNANO TERME(PD) VIA VALLI VALSANZIBIO Piano S1, **foglio 17,**
mappale 658, sub 3, Cat.C/6, Classe 1, consistenza 17 m2, rendita Euro: 31,61;
insistenti su terreno:
 - 320 3) Nct, GALZIGNANO TERME(PD), **foglio 17, mappale 658**, tipo Ente urbano,
consistenza 176 mq.
- oltre a:
- 4) Nct, GALZIGNANO TERME(PD), **foglio 17, mappale 660**, tipo SEMIN ARBOR,
Classe 1, consistenza 137, rendita R.D. Euro: 1,24; R.A. Euro: 0,78.

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



pagina 14 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

quanto ai beni su particella 658

debitori eseguiti

330

proprietà cadauno 1/2 e congiuntamente per l'intero

quanto alla particella 660

debitori eseguiti

335

proprietà cadauno 1/4 e congiuntamente per 1/2

oltre a

lotto unico | correttezza dell' accatastamento

340

Si veda allegato 02

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

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

345

- il terreno particella 660 (comproprietà con soggetti terzi per 1/2) è censito come terreno agricolo ancorché sia parte di un fabbricato all'urbano;
- verosimile superfici reali dei lotti ai terreni (658 e 660) non perfettamente coerenti con quelle indicate in censo. Irrilevante ai fini della presente.

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

350

Cautelativamente si stimano costi pari ad euro 1.000,00 imponibili.



pagina 15 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

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

Ai fabbricati l'unità in appartamento sub 1/graffato 2 deriva da³:

- 355
- -/17/658/1 graffato 2/A2/6,5 vani/ VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015. CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 29/2015). variazione territoriale dal foglio b/4.
 - B/4/658/1 graffato 2/A2/6,5 vani/ invariato dalla COSTITUZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n.22146.1/1999).
- 360

Ai fabbricati l'unità in garage sub 3 deriva da⁴:

- 365
- -/17/658/3/C6/17 mq. / VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015. CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 29/2015). variazione territoriale dal foglio b/4.
 - B/4/658/3/C6/17 mq. / invariato dalla COSTITUZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n.22146.1/1999).

370 Ai terreni la particella 658 deriva da⁵:

- 375
- 17/658/Ente urbano/176 mq. / Tipo Mappale del 01/12/2003 Pratica n. 3280 in atti dal 01/12/2003 (n.33686.1/2003);
 - 17/658/Semin Arbor di classe 1/176 mq. / FRAZIONAMENTO del 25/03/1995 in atti dal 25/03/1995 (n.1044.1/1995);
 - 17/440/Semin Arbor di classe 1/770 mq. / FRAZIONAMENTO del 06/07/1988 in atti dal 28/02/1995 (n.1705.1/1988).

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.

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 il foglio/la particella/la consistenza di atterraggio.



Ai terreni la particella 660 deriva da⁶:

- 380
- 17/660/ Semin Arbor di classe 1/137 mq. / FRAZIONAMENTO del 25/03/1995 in atti dal 25/03/1995 (n.1044.1/1995);
 - 17/440/Semin Arbor di classe 1/770 mq. / FRAZIONAMENTO del 06/07/1988 in atti dal 28/02/1995 (n.1705.1/1988).

Si veda allegato 02

385 **1.9** lotto unico | **confini catastali dei beni.**

La particella 658 confina (in giro orario da nord) con:
particelle 663, 662, 661, 660, 599 e 651.

La particella 660 confina (in giro orario da nord) con:
particelle 658, 661, 597, 599 e 658.

390 Si veda allegato 03

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

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

395 *quanto ai beni su particella 658*

debitori eseguiti

proprietà cadauno 1/2 e congiuntamente per l'intero

400 *quanto alla particella 660*

debitori eseguiti

proprietà cadauno 1/4 e congiuntamente per 1/2

⁶ 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.

405 oltre a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto unico | provenienza dei beni

410

La particella 660 non è divisibile in natura in quote di proprietà. Tuttavia si ha da ritenere la circostanza ininfluyente ai fini della presente. In altre parole, trattandosi di spazio di manovra e accesso a due garage che normalmente viene accatastato come bene indiviso comune (bcnc) a più unità, potrà essere alienata la sola quota pignorata in proprietà dei debitori esegutati (complessivamente proprietà per 1/2) senza dover precedere al giudizio di divisione.

415

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

- Atto di compravendita del 20/09/199, repertorio 42529/14164 notaio Lucio Cattaneo di Padova, trascritto a Padova ai numeri 20385/30674 con il quale il signor

420

vendeva i beni oggetto della presente ai

signori

qui

425

debitori esegutati.

Si veda allegato 04

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

Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita e appurato in sede di sopralluogo i beni oggetto della presente risultano occupati dalla debitrice esegutata e dai figli.

430

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina 18 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1.13 lotto unico | **condominio**

A quanto potuto appurare dall'interlocuzione con la proprietà il compendio non risulta amministrato in condominio.

435 **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:

- l'accesso pedonale transita attraverso particelle (663, 653, 650, 481) in proprietà di soggetti terzi. Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non si è rilevata la costituzione di alcuna servitù di transito a favore.
- l'accesso carrabile transita attraverso particella (597) in proprietà di soggetti terzi. Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non si è rilevata la costituzione di alcuna servitù di transito a favore.

440 **1.15** lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

445 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 31 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.):

450 **1. ISCRIZIONE del 03/08/2004**

Registro Particolare 9286 Registro Generale 36922

Pubblico ufficiale DILIBERTO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 6978 del 02/08/2004

455 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3, terreno 658 con identificativi precedenti (foglio B/4) e (2) 660.

A favore:

FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE
DIPLOMA

quota 1/1

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

465

quota 1/2 cadauno.

Valore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

470

Note:

durata mutuo 20 anni.

**Si rileva errore sulla quota di proprietà con la quale
è stata colpita la formalità su particella 660**

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 3637 del 19/06/2024

475

2. ISCRIZIONE del 16/06/2017

Registro Particolare 3896 Registro Generale 22946

Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Repertorio 7518/5697 del
14/06/2017IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIOBeni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3, terreno 658 e
(2) 660 con identificativi attuali.

A favore:

quota 1/1 (bene 1) + quota

485

ASTE
GIUDIZIARIE®
1/2 (bene 2)

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore:

quota capitale
quota totaleASTE
GIUDIZIARIE®

490

ASTE
GIUDIZIARIE®pagina 20 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

Note: durata mutuo 15 anni.

495 **3. ISCRIZIONE del 20/06/2018**

Registro Particolare 4239 Registro Generale 23947

Pubblico ufficiale .

Repertorio

2142/7718 del 18/06/2018

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

Beni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3,
(2) 660 con identificativi attuali.

A favore:

quota 1/2 (bene 1) + quota

505

1/4 (bene 2)

Contro:

, quota 1/2 (bene 1) + quota 1/4 cadauno (bene
2).

Valore: quota capitale euro

quota totale euro

Note: -

510 **4. ISCRIZIONE del 02/02/2024**

515

Registro Particolare 657 Registro Generale 4080

Pubblico ufficiale

, Repertorio

5152/7724 del 01/02/2024

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

520

Beni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3,
(2) 660 con identificativi attuali.



pagina 21 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | formalità pregiudizievole

A favore:

, quota 1/2 (bene 1) + quota

1/4 (bene 2)

525

Contro:

quota 1/2 (bene 1) + quota 1/4 cadauno (bene 2).

Valore:

quota capitale euro

quota totale euro

Note:

-

lotto unico | formalità pregiudizievole

5. ISCRIZIONE del 19/06/2024

Registro Particolare 3637 Registro Generale 23160

Pubblico ufficiale DILIBERTO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 6978 del
02/08/2004

535

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIOBeni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3, terreno 658 con identificativi
precedenti (foglio B/4) e anche attuali
(2) 660.

A favore:

quota 1/1

Contro:

Valore:

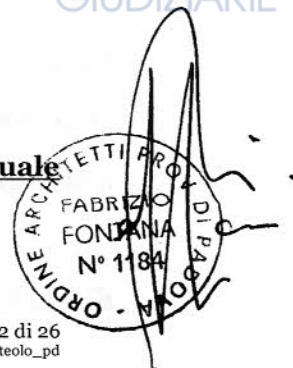
quota 1/2 cadauno.

quota capitale euro

quota totale euro :

Note:

durata mutuo 20 anni.

**Si rileva errore sulla quota di proprietà con la quale
è stata colpita la formalità su particella 660**pagina 22 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9286 del 2004

555

6. TRASCRIZIONE del 15/11/2024

Registro Particolare 30540 Registro Generale 43001

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 5873 del
11/10/2024

560

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Beni colpiti: (1) subalterni 1 graffato 2, 3, terreno 658 e
(2) 660 con identificativi attuali.

A favore:

565

, quota 1/1 (bene 1) + quota

1/2 (bene 2)

Contro:

quota 1/2 cadauno (bene 1) + quota 1/4
cadauno (bene 2).

570

Note: -

Si veda allegato 05

1.16 lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

575

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

1. C.E. 25/95 del 03/03/1995. Costruzione fabbricato residenziale con 4 alloggi.
2. C.E. 45/97 del 02/09/1997. Variante alla C.E. 25/95.
3. DIA prot. 6248 del 28/07/1999. Variante alla C.E. 25/95 e 45/97.
4. Certificata di Abitabilità n. 25/45-45/97-1 del 04/09/2000.

580



pagina 23 di 26
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rileva sostanzialità conformità fra stato di fatto e titoli abilitativi rilasciati.

585 Per quanto possa occorrere si rileva che il certificato di abitabilità (4) non richiama la dia (3) ancorché quest'ultima sia precedente al deposito dell'istanza e al rilascio dell'abitabilità. Sentito l'ufficio tecnico comunale sul punto si ha da ritenere la circostanza una svista del Comune ininfluente ai fini della validità dell'abitabilità anche perché le lievi modifiche interne operate con la Dia non hanno comportato variazioni sostanziali e rilevanti ai fini normativi.

590 Si veda allegato 06

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

Così come previsto dal comma 2 dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, la superficie del lotto e la destinazione urbanistica dello stesso non impongono l'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica al momento dell'alienazione.

595 Per quanto possa occorrere l'area oggetto di pignoramento ricade in:

- zona C1/85 Residenziale urbana di completamento, normata in via prevalente dall'articolo 12 delle Nto.
- tutto il territorio comunale è incluso entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei (L.R. n.38 del 10/10/1989) e pertanto soggetto alle prescrizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Ambientale (D.C.R. n.74 del 7/10/1998 e seguenti)

Si veda allegato 07

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

605 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 F/G.

lotto unico | destinazione urbanistica delle aree



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

610 Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici⁷ 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. 132,00
 - Sup. lorda balconi omogeneizzata circa mq. 1,00
 - 615 • Sup. lorda giardino omogeneizzata circa mq. 10,00
 - Sup. lorda garage e posto auto omogeneizzata circa mq. 10,50
- si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **153,00**.

620 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona⁸ rinvenute su comparabili nel biennio gennaio 2023 - dicembre 2024 2022 restituiscono valori unitari di compravendita nel range 850,00-1.500,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto

625 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 comparabili, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che valorizza il compendio di cui tratta la presente in euro arrotondati 152.000,00 (diconsi euro centocinquantaduemila/00) già comprensivi della

630 detrazione dei costi eventualmente 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%);

⁷ Arrotondati per difetto e verificati anche in relazione alle risultanze in censo.

⁸ 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.



- 635 • 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

- 640 pertanto pari ad euro arrotondati⁹ **135.000,00 (diconsi euro
centotrentacinquemila/00).**

allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
- 645 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
- allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie
- 650 allegato 07 lotto unico | urbanistico

Tanto per l'incarico ricevuto
Padova, 31 maggio 2025

architetto fabrizio fontana

655

⁹ Con multiplo 5.000,00.

