



**Tribunale Ordinario di Padova**  
Giudice dell'esecuzione dottor G.G. Amenduni  
Custode dottor L. Todeschini Premuda



**e.i. 39.2024**  
con riunione della 366.2024  
udienza del 9 aprile 2025

*creditore procedente*



*debitore esecutato*



**01bis**  
**relazione di stima**  
compendio immobiliare sito in Padova

**la presente annulla e sostituisce  
la precedente del 2/10/2024**



**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...



indice

.	indice .....	2
<b>capitolo 0</b>	premesse generali.....	3
0.1	incarico   giuramento   quesito .....	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
<b>capitolo 1</b>	lotto unico   Piccola unità residenziale con autorimessa su fabbricati in condominio rispettivamente siti ai civici 41 e 43 della via D. Turazza a Padova....	11
1.1	lotto unico   diritto venduto.....	11
1.2	lotto unico   ubicazione geografica dei beni.....	12
1.3	lotto unico   qualità dei beni.....	12
1.4	lotto unico   composizione e consistenza dei beni.....	12
1.5	lotto unico   descrizione dei beni.....	12
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. ....	17
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 .....	20
1.17	lotto unico   destinazione urbanistica delle aree .....	21
1.18	lotto unico   attestazione di prestazione energetica .....	21
1.19	lotto unico   valore del lotto di alienazione .....	22
	allegati .....	23





## capitolo 0 premesse generali

### 0.1 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 26 marzo 2024 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.

Successivamente, in data 30 marzo 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 assegnato termine di legge per il deposito della relazione di stima nei termini di legge fissando l'udienza per il giorno 6 novembre 2024 nella quale tuttavia, stante l'informazione acquisita nella relazione di stima nel frattempo depositata il 6 ottobre 2024, veniva accolta l'istanza di rinvio promossa da parte creditrice allo scopo di procedere al pignoramento dell'autorimessa.

Successivamente, in data 10/02/2025, la procedura 366.2024 veniva riunita alla presente.

In data 12/02/2025 il Giudice dell'esecuzione incaricava lo scrivente di procedere all'aggiornamento della perizia.

Con il deposito della presente relazione che per comodità annulla e sostituisce la precedente del 2/10/2024 si da compimento al mandato ricevuto.

### 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 in giorni diversi inoltre ad:

pagina 3 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

- 30
- 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;
- 35
- 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;
- 40
- 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.

45

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

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

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

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

Si veda successivi punti 1.6 e 1.8.

### **0.5 limiti dell'incarico**

55 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

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

Stamp: ARCHITETTI FABRIZIO FONTANA, ORDINE N° 1184, DIPARTIMENTO DI PADOVA

pagina 4 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd



quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

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

#### o.6 assunzioni ai fini dell'incarico

- 70 E. Si assume che i beni siano parzialmente occupati dai debitori eseguiti in quanto residenti nei medesimi;
- 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.
- 75 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 punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di procedura.
- 80 H. 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).
- I. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.

assunzioni ai fini dell'incarico



pagina 5 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd





J. Si assume che i fabbricati e i terreni siano privi di agenti  
 85 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  
 90 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  
 95 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  
 100 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  
 105 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  
 110 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;

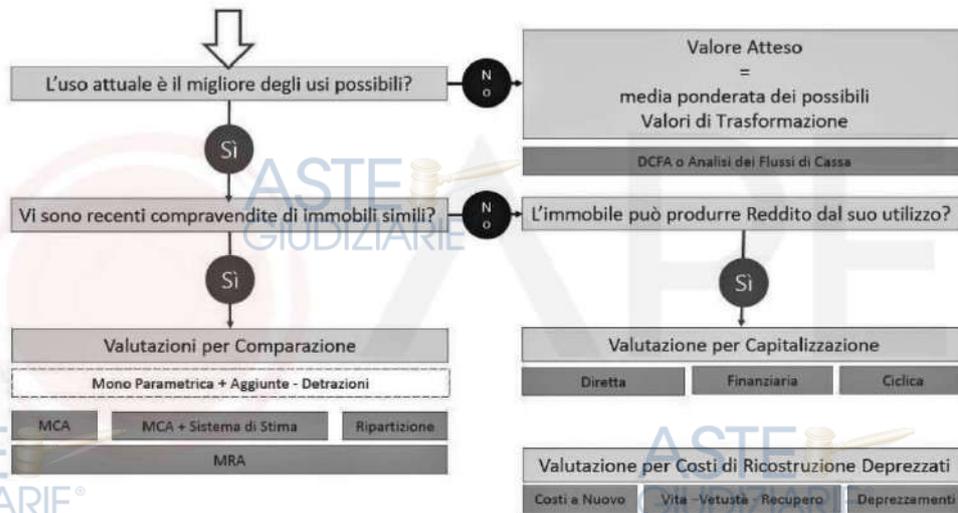
criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

pagina 6 di 23  
 architetto fabrizio fontana / teolo\_pd



115 – “... 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.

120 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:

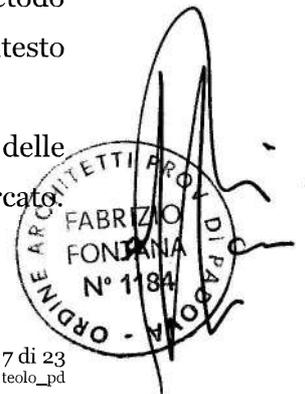


criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

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

130 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.

135 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.

140 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.

145 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.

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico



pagina 8 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd





Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato  
deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi  
165 delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

*caratteristiche estrinseche*

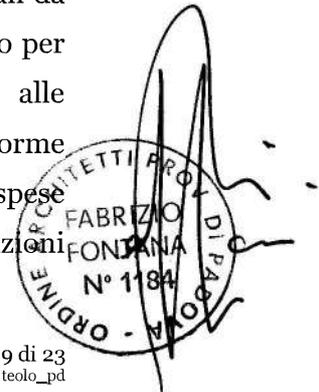
- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

*caratteristiche intrinseche*

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

Si precisa che - trattandosi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del  
"visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni,  
le relative pertinenze e gli impianti - nel valore finale di stima dei beni sono da  
185 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  
190 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

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico



pagina 9 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd





195 amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura.

Per tali ragioni i valori di mercato individuati in capitolo valutazione saranno opportunamente corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

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

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 205 1 Nceu, PADOVA(PD) VIA DOMENICO TURAZZA n. 41 Piano T - 4, **foglio 94, mappale 60, sub 26**, Zona 2 Cat.A/2, Classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita euro 393,80.
- 210 2 Nceu, PADOVA(PD) VIA DOMENICO TURAZZA n. 43 Piano T, **foglio 94, mappale 63, sub 29**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 5, consistenza 15 mq, rendita euro 49,58;

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

- 215 • **Piccola unità residenziale ed autorimessa su fabbricati in condominio rispettivamente siti ai civici 41 e 43 della Via D. Turazza a Padova.**

formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.



pagina 10 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd



**capitolo 1** lotto unico | Piccola unità residenziale con autorimessa su fabbricati in condominio rispettivamente siti ai civici 41 e 43 della via D. Turazza a Padova.

220

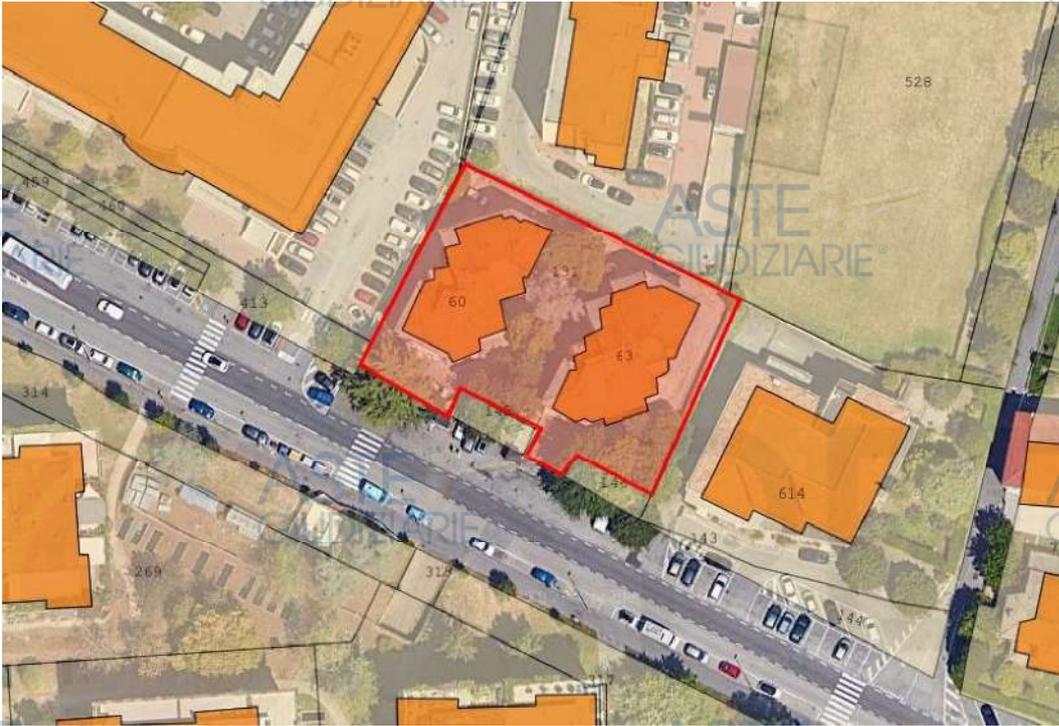


Figura 1 | individuazione compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare

### 1.1 lotto unico | **diritto venduto**

225 **piena proprietà** del bene pignorato

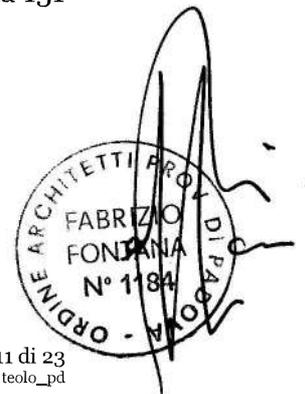
oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù<sup>1</sup> tra le quali in particolare (dal titolo di provenienza):

- l'area coperta identificata con la particelle 60 e 63 del catasto terreni;
- l'area scoperta identificata nel catasto terreni al foglio 94 con la particella 131 di are 12.94 (accessorio);
- le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale;
- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

230

<sup>1</sup> Anche di natura tecnologica.

lotto unico | Piccola unità residenziale con autorimessa su fabbricati in condominio rispettivamente siti ai civici 41 e 43 della via D. Turazza a Padova.





Per l'esatta individuazione e l'uso delle parti comuni si faccia espresso riferimento ai regolamenti di condominio.

235 **1.2** lotto unico | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Padova, con accesso dal civico 41 e43 della via D. Turazza,  
Lat. 45°24'26"N / Long. 11°54'23"E (link Google Maps su pdf originale)

**1.3** lotto unico | **qualità dei beni**

- 240 n.1 abitazione su sottotetto di edificio condominiale;  
n.1 autorimessa al piano terra.

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

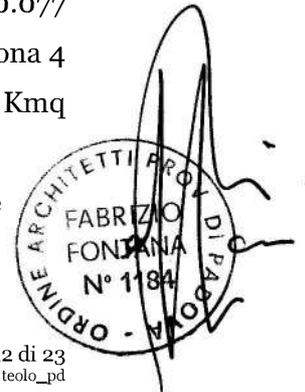
l'unità residenziale è così composta<sup>2</sup>:

- 245 • ingresso/soggiorno di circa arrotondati mq. 29,00  
• camera di circa arrotondati 10,00 mq;  
• ripostiglio di circa arrotondati 1,2 mq;  
• wc di circa arrotondati 3 mq;  
• terrazzo di circa arrotondati 18 mq.  
oltre a, su edificio contermini  
• autorimessa di 15 mq censuari.

250 **1.5** lotto unico | **descrizione dei beni**

Comune..... Padova  
Codice Istat..... 028060  
Popolazione residente 2011..... 206.192  
Popolazione residente 2019..... 210.077  
255 Classificazione sismica al 2015 ..... Zona 4  
Superficie..... 92,85 Kmq

<sup>2</sup> Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto) sono ricavate dalle planimetrie catastali e/o da titoli abilitativi e pertanto potrebbero non corrispondere al vero.



lotto unico | ubicazione geografica dei beni



lotto unico | descrizione dei beni

Densità 2019 .....2.262,54 ab/Kmq

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

260 Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria e comunale residenziale situate al civico 41 della via D. Turazza nel quartiere 3 nord-est denominato Brenta-Venezia, Forcellini-Camin a Padova.

La via Turazza è viabilità di quartiere che connette il Piazzale della Stanga con il Ponte dei Graissi. Il civico 41 è immobile pluripiano collocato sul versante settentrionale della viabilità a ridosso della sede dell'Agenzia delle Entrate.

L'accesso avviene dal lato della viabilità principale, sul lato sud della particella 131, che contiene al suo interno la particella 60, perfettamente coincidente con il sedime del fabbricato.

270 Il fabbricato, denominato condominio Castore, è edificio eretto con tecniche di costruzione tradizionale nei primi anni del 1970 ed è gemello del fabbricato, Polluce, posto a lato sul versante orientale. Planimetricamente ha forma irregolare con corpo scala baricentrico a servire le varie unità che si sviluppano su 4 livelli fuori terra (di cui il piano terra con portico ed autorimesse) oltre al piano sottotetto, dove è ubicata l'unità oggetto della presente.

275 Le finiture condominiali esterne sono uniformate a grande semplicità ed in cattivo stato di manutenzione.

L'unità in appartamento versa invece in pessime condizioni in termini di finiture, impiantistiche e sui serramenti.

Per tale ragione non si provvederà alla sua descrizione puntuale.

280 Ci si limiterà a rilevare che:

- gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con riscaldamento centralizzato/condominiale munito di sistema di contabilizzazione del consumo individuale<sup>3</sup>.
- gli infissi in legno con vetro semplice (in taluni casi rotto);



<sup>3</sup> Come rinvenibile dal titolo di provenienza





285 Si rileva altresì che la fornitura dell'acqua è condominiale mentre l'erogazione del gas ad uso domestico avviene attraverso una bombola interna all'appartamento<sup>4</sup>; Non è dato conoscere la conformità degli impianti ma è verosimile ritenere che in relazione alle norme vigenti non siano soddisfatti a pieno i requisiti minimi.

Si rileva altresì la presenza di infiltrazioni e/o perdite nonché presenza di muffe  
290 localizzate in parti della muratura e dei solai.

Tali circostanze formeranno parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del compendio in successivo punto 1.19.

L'autorimessa ha pavimentazione in piastrelle e finiture di pareti e intradosso  
295 solaio intonacate e tinteggiate bianco). Si rileva residui di infiltrazioni e perdite su intradosso di solaio. L'unità versa in condizioni di incuria.

Per le consistenze (di massima si rimanda al precedente punto 1.4 ribadendo che la distribuzione interna risulta parzialmente difforme dai titoli edilizi e che è avviso dello scrivente che non sia possibile la sanatoria ma solamente il ripristino alle condizioni legittimate così come sarà indicato in successivo punto 1.16.

300 **1.6** lotto unico | **identificazione catastale odierna dei beni.**

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

1) Nceu, PADOVA(PD) VIA DOMENICO TURAZZA n. 41 Piano T - 4, **foglio 94, mappale 60, sub 26**, Zona 2 Cat. A/2, Classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita euro 393,80.

305 insistente su particella così censita al catasto terreni:

- Nct, PADOVA(PD), **foglio 94, mappale 60**, Ente Urbano di 290 mq censuari.

2) Nceu, PADOVA(PD) VIA DOMENICO TURAZZA n. 43 Piano T, **foglio 94, mappale 63, sub 29**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 5, consistenza 15 mq, rendita  
310 euro 49,58;

insistente su particella così censita al catasto terreni:

3) Nct, PADOVA(PD), **foglio 94, mappale 63**, Ente Urbano di 290 mq censuari.



<sup>4</sup> Come rinvenibile dal titolo di provenienza



lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.



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

315



proprietà 1/1.

Si veda allegato 02

accatastamento  
lotto unico | correttezza dell'



320

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

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

- difformità su talune partizioni interne in unità appartamento
- incoerenza di alcune forometrie sia interne che estere;

325

L'aggiornamento ed i relativi costi permarranno a carico dell'acquirente i beni.

I costi conseguenti alle carenze rilevate non saranno quantificati poiché da intendersi compensati nel valore finale stimato in quanto, nel medesimo, il compendio sarà considerato da ristrutturare.



330

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

Ai fabbricati le unità in subalterni attuali derivano da<sup>5</sup>:  
appartamento

- -/94/60/26/A2/2,5 vani | Variazione del 05/08/2013 Pratica n. PD0318861 in atti dal 05/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.265774.1/2013) costituita dalla soppressione della particella Nceu, Sez D, foglio 8, particella 288, sub 26, per allineamento mappe.

335



<sup>5</sup> 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.





340

- D/8/288/26/A2/2,5 vani | VARIAZIONE del 04/03/1987 in atti dal 28/08/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2418.1/1987);
- D/8/288/26/A2/2,5 vani | Impianto meccanografico del 30/06/1987

garage

345

- -/94/63/29/C6/15 mq. | Variazione del 05/08/2013 Pratica n. PDO318708 in atti dal 05/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 265236.1/2013) costituita dalla soppressione della particella Nceu, Sez D, foglio 8, particella 289, sub 29, per allineamento mappe.
- D/8/289/29/C6/15 mq. | Impianto meccanografico del 30/06/1987

Ai terreni le particelle attuali derivano da<sup>6</sup>:

350

- 94/60/ENTE URBANO/290 mq. | VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/03/1980 in atti dal 29/03/1980 (n.254), con variazione delle particelle 15 e 138 dello stesso foglio.
- 94/60/ENTE URBANO/1.590 mq. | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 924) con variazione della particella 138 dello stesso foglio.

355

- 94/60/ENTE URBANO/1.605 mq. | Impianto meccanografico del 01/01/1969.
- 94/63/ENTE URBANO/290 mq. | VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/03/1980 in atti dal 29/03/1980 (n.254) con variazione della particella 131 dello stesso foglio.

360

- 94/63/FABBRICATO RURALE/145 mq. | FRAZIONAMENTO del 28/12/1971 in atti dal 15/06/1976 (n. 924).
- 94/63/FABBRICATO URALE/ 765 mq. | Impianto meccanografico del 01/01/1969.

Si rileva continuità catastale.



<sup>6</sup> Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente il foglio/la particella/la consistenza di atterraggio.



pagina 16 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

lotto unico | storia catastale dei beni

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3



365 Si veda allegato 02

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

l'unità in appartamento confina (in giro orario da nord) con:  
vano scale, altra unità (sub 25), scoperto condominiale.

Si veda allegato 03

lotto unico | confini catastali dei beni.



370 **1.10** lotto unico | **proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

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

375

**1.11** lotto unico | **provenienza dei beni**

I beni di cui al presente lotto erano pervenuti al signor \_\_\_\_\_ per:

380 • atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Agostini di Padova,  
repertorio 65.069, raccolta 25.989, del 5/08/2019, trascritto a Padova ai  
numeri 21354/33429, con il quale la signora

\_\_\_\_\_ vendeva al signor

385 \_\_\_\_\_ i beni della presente.

Precedentemente, il bene era pervenuto alla signora

per atto di compravendita in data 25/10/1991, repertorio n. 60.111 notaio  
Francesco CRIVELLARI di Padova registrato presso l'Agenzia delle Entrate di

390 Padova in data 13/11/1991 al numero 8707 atti pubblici e trascritto presso  
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 20 novembre 1991 ai numeri 27387/18808.



pagina 17 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd





Si veda allegato 04

395

**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 risultano liberi.

400

**1.13** lotto unico | **condominio**

Il bene forma parte di un compendio amministrato in condominio denominato Castore. L'amministratore pro-tempore risulta essere la D.B. Consulting – Gestioni Condominiali, via Giorgione 32, Albignasego (Pd), telefono 049.691889, mail [info@studiodibiasi.it](mailto:info@studiodibiasi.it).

405

Lo scrivente non è stato in grado di recuperare le informazioni di aggiornamento contabile circa i debiti pregressi che permarranno a carico dell'acquirente il bene ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp.att. c.c.. Sarà cura del Custode incaricato della vendita aggiornare tale valore con l'indizione della vendita competitiva.

**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.

410

**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 25 aprile 2024, 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.):

415

**1. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2019**

Registro Particolare 5840 Registro Generale 33431

Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 65070/25990 del 05/08/2019



pagina 18 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

lotto unico | occupazione | stato locativo | congruità del canone



420 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti: tutti i beni della presente

A favore: quota 1/1

425 Contro:

quota 1/1.

Valore: quota capitale euro 60.000,00

quota totale euro 120.000,00

Note: durata mutuo 30 anni. SI RILEVA CHE ALLA DATA DI  
STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE NON  
RISULTEREBBE ESSERE STATA FATTO AVVISO  
AL CREDITORE AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C..

430

**2. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2024**

435

Registro Particolare 5282 Registro Generale 7553

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 90 del 05/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

Beni colpiti: solamente subalterno 26, appartamento

440

A favore: proprietà quota 1/1

Contro:

proprietà quota 1/1.

445

Valore: -

Note: -

**3. TRASCRIZIONE del 18/12/2024**

450

Registro Particolare 34329 Registro Generale 48345

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7181 del 26/11/2024

lotto unico | formalità pregiudizievoli



pagina 19 di 23  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd



**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI**

Beni colpiti: solamente subalterno 29, autorimessa

A favore:

455

proprietà quota 1/1

Contro:

proprietà quota 1/1.

Valore: -

Note: -

460

Si veda allegato 05

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

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

1. licenza edilizia del 29 agosto 1973, reg. n. 331, prot. n. 17108 (Condominio Castore)
2. autorizzazione di abitabilità del 31 gennaio 1975 reg. n. 315, prot. n. 35118;
- 470 3. concessione edilizia in sanatoria del 25 marzo 1987 n. 3470
4. autorizzazione di abitabilità del 25 marzo 1987 reg. n. 3470A, prot. n. 50216.
5. licenza edilizia del 29 agosto 1973, reg. n. 330, prot. n. 17109 (Condominio Polluce)
6. autorizzazione di abitabilità del 31 gennaio 1975 reg. n. 497, prot. n. 58589;

475

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rilevano non conformità ed abusi fra cui i più rilevanti risultano:

- il vano soggiorno è stato ridotto con creazione di un cucinino;
- talune fotometrie non risultano perfettamente coerenti con gli elaborati grafici di sanatoria;

480



lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

- il locale bagno non risulta di dimensioni coerenti con planimetria di sanatoria ancorché sia coerente con planimetria coeva in censo;
- la finestra su zona soggiorno non risulta riportata su planimetria di sanatoria ancorché sia riportata su planimetria coeva in censo;
- 485 • talune dimensioni riportate su planimetria di sanatoria non risultano coerenti con il disegno medesimo.

E' parere di chi scrive che talune non conformità rilevate possano essere attribuite verosimilmente ad errori grafici commessi all'epoca della sanatoria mentre altre siano certamente successive.

490 Stanti le norme igienico-sanitarie vigenti si ritiene che la conformazione preveda parzialmente una rettifica grafica e parzialmente una rimessa in pristino della situazione planimetrica di cui agli elaborati grafici di sanatoria ed autorizzazione di abitabilità del 1987.

495 Ai fini della presente, cautelativamente ed a titolo indicativo<sup>7</sup>, si debba forfettariamente detrarre dal valore di stima del compendio così come sarà trattato in successivo punto 1.19 un importo pari ad euro 5.000,00.

Si veda allegato 06

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

L'area oggetto di pignoramento ricade in:

- 500
- Zto B3. Residenziale di completamento a media densità (Pi art. 18)
  - Vincolo paesaggistico (pat. Art. 5.3.2) Corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/2004 - art. 142, lettera c)

Si veda allegato 07

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

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

<sup>7</sup>Tali costi non sono determinabili esattamente poiché conseguenti a valutazioni anche discrezionali (scelte di opportunità della nuova proprietà e costi professionisti tecnici).





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 G.

510 **1.19** lotto unico | **valore del lotto di alienazione**

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

- 515
- Sup. vani principali e accessori diretti ..... circa mq. 56,00
  - Sup. di balconi, terrazze, portici ..... circa mq. omog. 5,70
  - Autorimessa ..... circa mq. omog. 7,50
- si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a mq. **69,00.**

520 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona<sup>8</sup> oscillano alla data della perizia nel range 950,00-2.800,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità complessiva dei beni e soprattutto, la condizione in cui versano impianti, finiture ed infissi nonché il target di riferimento mercantile, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario inferiore ai minimi, in euro 650,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00) già comprensivi della detrazione dei

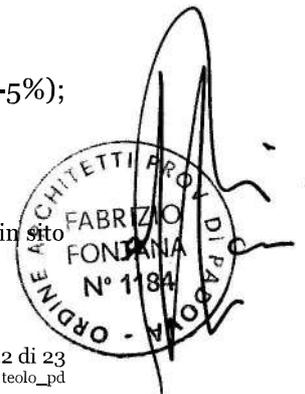
525

530 costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-5%);

<sup>8</sup> Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili e recenti per la tipologia/destinazione d'uso.



lotto unico | valore del lotto di alienazione



- 535 • riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati<sup>9</sup> **35.000,00 (diconsi euro trentacinquemilamila/00).**

540



### allegati



*(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)*

- allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
- 545 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
- 550 allegato 07 lotto unico | urbanistico



Tanto per l'incarico ricevuto  
Padova, 3 marzo 2025



architetto fabrizio fontana

555



<sup>9</sup> Con multiplo 5.000,00.

