

Tribunale Ordinario di Padova  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Sabino  
Custode dott. A. Todeschini Premuda  
Consulente tecnico arch. F. Fontana

**e.i. 399/2017**

Udienza del 19 settembre 2018

*creditore procedente ed intervenuto*  
**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.**  
con sede in Padova | c.fisc../p.iva 02089931204  
con avv.to M.Mainardi | pd

*debitore esecutato*



**01**

**relazione di stima**

**fabrizio fontana | architetto**  
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova  
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova  
via pozzacale, 11 | 35037 teolo\_pd\_italy  
t.+39.049.9935212 | f.+39.049.8591416  
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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

Firmato Da: FONTANA FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78a976ffZac6944afa63ad5f58784efc



## Indice dei capitoli

capitolo 0	_Incarico   Giuramento   Quesito .....	3
0.1	_Adempimenti preliminari   Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti.....	3
0.2	_Corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.....	4
0.3	_Corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento .....	4
0.4	_Formazione e Consistenza dei lotti. ....	5
capitolo 1	_Relazione di stima .....	6
1.1	_Diritto venduto.....	6
1.2	_Ubicazione .....	6
1.3	_Qualità .....	6
1.4	_Identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	6
1.5	_Storia catastale.....	7
1.6	_Confini.....	8
1.7	_Descrizione dei beni. ....	8
1.8	_Proprietà   sussistenza di diritti di comproprietà   divisibilità.....	10
1.9	_Provenienza dei beni .....	10
1.10	_Occupazione.....	12
1.11	_Formalità, vincoli ed oneri. ....	12
1.12	_Formalità pregiudizievoli. ....	13
1.13	_Condominio.....	14
1.14	_Regolarità edilizia e sanabilità degli abusi edilizi. ....	14
1.15	_Destinazione Urbanistica dell'area.....	15
1.16	_Attestazione di prestazione energetica.....	15
1.17	_Criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.....	15
.	_Allegati.....	19



## capitolo 0 \_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 24 ottobre 2017 veniva nominato dal Giudice quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati. Successivamente, in data 10 novembre 2017, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la Cancelleria venendo incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale.

All'esperto veniva assegnato termine di legge per il deposito della relazione di stima venendo autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.

### 0.1 \_Adempimenti preliminari | Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti

Con raccomandata R.R. del 14/03/2018 al debitore, e conseguentemente agli accordi presi con il custode, lo scrivente comunicava di essere stato nominato C.t.u. nella procedura in oggetto fissando la data del sopralluogo per il successivo giorno 27 marzo 2018 alle ore 9.00.

Alla data e all'ora stabilite si procedeva alla visita dei beni siti in via Dandolo a Gazzo Padovano.

Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni ed aggiornare ed integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore precedente;



ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA  
FABRIZIO FONTANA  
N° 1184

pagina 3 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

- 25
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
  - effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo Padovano 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

30

  - visure ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II di Padova.
  - 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

35

  - presente relazione le relative stampe fotografiche;
  - acquisire titoli di provenienza.
  - effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

40

**0.2                    \_Corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.**

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

**0.3                    \_Corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento**

45

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, riportati in istanza di vendita e nella relativa trascrizione non corrispondono ai dati con cui gli immobili sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio di Padova. L'incongruenza rilevata è conseguente all'intervenuta variazione d'ufficio degli identificativi censuari per allineamento mappe del 13/08/2015 in atti dal 13/08/2015, cancellazione sezione (n. 147/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio c/10.



pagina 4 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

Si rileva inoltre che:

- 50
- Non risulta pignorata, in quota, la particella ai terreni su cui insistono i beni.
  - Non risulta pignorato, in quota, il subalterno 8 (cortile) – Bene comune non censibile ai subalterni pignorati (5, 6 e 7) e agli altri non pignorati (2, 3 e 4) presenti.

#### 0.4 \_Formazione e Consistenza dei lotti.

55 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente ausiliario del Giudice ritiene che i beni immobiliari pignorati consentano la formazione di un unico lotto di vendita e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di una alienazione forzata rapida e vantaggiosa.

60 Nei lotti sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti e compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C., ivi compresa la superficie scoperta di pertinenza.

Il lotto individuato è il seguente:

- 65
- **lotto unico\_ 3 alloggi minimi su edifici monopiano con scoperto pertinenziale su di un compendio composto da complessivi 6 unità al civico 64 della via Dandolo a Gazzo Padovano.**

70



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PRO. DI PADOVA  
FABRIZIO FONTANA  
N° 1184

pagina 5 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

## capitolo 1 \_Relazione di stima

### 1.1 \_Diritto venduto

**Piena proprietà** dei beni pignorati (subalterni 5, 6 e 7).

75 **Comproprietà in quota** del bene non censibile cortile (subalterno 8) comune anche ad altre unità non pignorate.

Nei lotti sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti e compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e  
80 segg. del C.C., ivi compresa la superficie coperta dei fabbricati su cui insistono i relativi beni e scoperta di pertinenza.

### 1.2 \_Ubicazione

Comune di Gazzo Padovano, via Dandolo, civici 64 A/B/C.

Lat. 45°33'11.3"N / Long. 11°42'26.8"E (link google maps)

### 85 1.3 \_Qualità

n.3 piccole unità residenziali di cadauna circa 42 mq. lordi, disposte in serie su di un compendio di complessive 6 unità residenziali oltre a scoperto a giardino comune, oggi utilizzato parzialmente ad orto.

### 90 1.4 \_Identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

I lotti di vendita risultano alla data della perizia così censiti e composti:



pagina 6 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

- Nceu, GAZZO (PD) VIA ENRICO DANDOLO, 18 - Piano T, foglio 23, mappale 518, sub 5, cat. A/3, Classe 1, consistenza 2,5 vani, Totale: 44 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 42 m<sup>2</sup>, rendita Euro:148,48;
- 95 • Nceu, GAZZO (PD) VIA ENRICO DANDOLO, 18 - Piano T, foglio 23, mappale 518, sub 6, cat. A/3, Classe 1, consistenza 2,5 vani, Totale: 42 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 41 m<sup>2</sup>, rendita Euro:148,48;
- Nceu, GAZZO (PD) VIA ENRICO DANDOLO, 18 - Piano T, foglio 23, mappale 518, sub 7, cat. A/3, Classe 1, consistenza 2,5 vani, Totale: 43 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 42 m<sup>2</sup>, rendita Euro:148,48;
- 100

oltre alla quota proporzionale dei seguenti beni non pignorati:

- sub 8: bcnc (cortile) comune ai 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

Insistenti tutti su terreno censito al:

1. Nct, GAZZO (PD), foglio 23, mappale 518, ente urbano di 8 are e 8 ca;

105 I beni principali risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a :

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/1,  
debitrice eseguita;

110 Gli immobile alla data odierna risultano censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di lievi difformità planimetriche interne, irrilevanti ai fini della presente, la cui regolarizzazione rimarrà a carico dell'acquirente i beni. Si rileva che il numero civico riportato in censo (18) non corrisponde con la reale numerazione (64, A/B/C)

### 1.5 \_Storia catastale

115 La particella 518 di 808 mq censuari deriva dalla particella 434 di 8.235 mq censuari per Tipo mappale del 12/06/2001 protocollo n. 105838 in atti dal 12/06/2001 (n.



pagina 7 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

2907.1/2001). La Particella 434 deriva a sua volta dalla particella omonima di superficie censuaria pari a 8.552 mq per Tipo mappale del 11/06/2001 protocollo n. 105837 in atti dal 11/06/2001 (n. 2843.1/2001).

120 La particella 434 deriva a sua volta dalla particella 114 di 10.610 mq censuari per FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 protocollo n. 44106 in atti dal 13/03/2001 (n. 944.1/2001) della particella omonima di mq. censuari 14.454 di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 01/03/1971.

125 I subalterni 5, 6 e 7 derivano VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/08/2015 in atti dal 13/08/2015, CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 147/2015) C/10 e precedente COSTITUZIONE del 19/06/2001 protocollo n. 177327 in atti dal 19/06/2001 COSTITUZIONE (n. 2233.1/2001).

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 01

#### 1.6 Confini

130 i singoli beni confinano (in giro orario da nord):

- Subalterno 5: subalterno 4, subalterno 8 (cortile comune) sui rimanenti tre lati.
- Subalterno 6: subalterno 8 (cortile comune) sui 4 lati.
- Subalterno 7: subalterno 8 (cortile comune) sui 4 lati.

Si vedano allegato 02

#### 135 1.7 Descrizione dei beni.

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 03 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

I tre piccoli fabbricati residenziali e lo scoperto di pertinenza sono situati al civico 64 della via Dandolo a Gazzo.





140 Gazzo Padovana sorge a nord-ovest della provincia di Padova, da cui dista una trentina di chilometri, posto a confine con la provincia di Vicenza, tra Piazzola sul Brenta, Camisano Vicentino (VI), Grumolo delle Abbadesse (VI), Torri di Quartesolo (VI), Quinto Vicentino (VI), San Pietro in Gù e Grantorto. A 5 km di distanza dal comune corre la strada statale n. 53 Postumia; il più vicino tracciato autostradale è quello dell'A31  
145 Vicenza-Piovene Rocchette cui si accede tramite il casello di Vicenza Nord, posto a 10 km. La rete ferroviaria si raggiunge con facilità: la stazione di riferimento, lungo la linea Treviso-Vicenza, dista soltanto 5 km.

Gazzo Padovano è centro di pianura, di origine medievale, la cui economia è caratterizzata prevalentemente da attività agricole ed industriali.

150 La via Dandolo è situata a sud del capoluogo comunale dal quale dista circa 3,5 chilometri, nella frazione denominata Grossa.

I beni oggetto della presente fanno parte di un compendio di 6 unità residenziali minime, pressoché uguali nel distributivo interno, articolate in 4 fabbricati distinti, monopiano edificati ad una distanza di 1,5 m fra loro.

155 Le 3 unità interessate dal presente documento sono quelle collocate a sud del compendio.

L'accesso dalla viabilità principale avviene dallo spigolo sud-est del lotto.

Il mappale su cui insistono è di forma parallelepipedica semplice e i fabbricati sono ubicati a ridosso dei lati nord, sud ed ovest. Lo scoperto comune al momento della visita  
160 risultava recintato e non comodamente accessibile dai beni pignorati.

I fabbricati sono costruzioni di tipo tradizionale con pareti in laterizio intonacato, copertura in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato e/o legno parzialmente protette da oscuri in legno, davanzali in mattoni faccia a vista. La condizione di manutenzione è pessima. Si rileva fra l'altro presenza di muffe ed infiltrazioni su tutte e  
165 tre le unità.



pagina 9 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

L'accesso avviene da camminamento in cemento posto sul versante orientale. Si rileva tettoia in lamiera grecata a copertura degli spazi scoperti fra gli edifici.

L'impiantistica è del tipo basilare con impianti elettrici sottotraccia, sistema di riscaldamento tramite radiatori in ghisa e caldaie poste all'esterno sui lati occidentali dei singoli fabbricati. Si ha da rilevare la presenza di caldaia apparentemente integra  
170 solamente su subalterno 5 mentre su subalterno 6 e 7 rispettivamente la caldaia è in pessime condizioni o mancante.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti tecnici installati.

Le finiture interne sono di scarsa qualità ed in pessime condizioni di manutenzione e se  
175 ne omette la descrizione.

L'articolazione degli spazi interni risulta identica su tutte e 3 le unità:

Vano cucina/pranzo di circa 17 mq, wc di circa 2,70 mq, vano di circa 4,70 mq, camera di  
circa 10 mq. per complessivi lordi circa mq. 42 mq.

Lo scoperto comune ha una superficie complessiva, al netto della superficie coperta  
180 delle 6 unità che insistono su di essa di circa 550 mq. censuari.

### 1.8 Proprietà | sussistenza di diritti di comproprietà | divisibilità.

Gli immobili pignorati risultano attualmente in piena proprietà di:

- [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/1,  
185 debitrice esecutata;

### 1.9 Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla società debitrice esecutata in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 9 febbraio 2004 a stipula notaio Giorgio merone di Camposampiero, rep. 134.556, raccolta 33.617, registrato a Padova, Agenzia



190 Entrate Padova 2, il 18/02/2004 al n. 1531 serie 1t, ed ivi trascritto il 19/02/2004 ai  
nn. 7165/4687 con il quale le signore [REDACTED]  
vendevano per le rispettive quote di proprietà (121/123 e 2/123) alla ditta  
[REDACTED] le unità pignorate oltre ad altre.

Precedentemente, nel ventennio risulta altresì che:

- 195 • Alla signora [REDACTED] per la quota di 2/123 indivisi, il terreno (particella  
518 ex 434 ex 114 dei foglio 23) sui quale è stato costruito il fabbricato di cui  
fanno parte gli immobili in oggetto era pervenuto come segue:
- in parte giusta scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme  
dal Notaio Giorgio Merone in data 09/10/1991 repertorio n. 93430,  
200 trascritta il 04/07/1997 ai nn. 18368/12847, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]
  - scrittura privata di divisione a stralcio autenticata nelle firme dal Notaio  
Giorgio Merone in data 09/06/1997, repertorio n. 93430, trascritta il  
04/07/1997 ai nn. 18369/12848.
- 205 • Alla signora [REDACTED] per la quota di 122/123 indivisi, il terreno  
(particella 518 ex 434 ex 114 dei foglio 23) sui quale è stato costruito il  
fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto era pervenuto come segue:
- in parte giusta sentenza di usucapione del Tribunale di Padova del  
24/06/1977, n. 732, registrata il 02/11/1977 al n.7009 mod. 3, vol. 149,  
210 resa esecutiva il 20/02/1978, trascritta il 28/02/1978 ai nn. 4582/4001  
e successiva nota in rettifica trascritta il 24/04/1979 ai nn. 7218/5561,  
emessa contro [REDACTED] [REDACTED]  
16/11/1872;
  - in parte per successione legittima in morte [REDACTED] Gazzo  
215 Padovano 17/07/1940, apertasi il 21/02/1982, giusta denuncia n. 211,



vol. 172, registrata a Cittadella il 21/08/1982 e trascritta il 07/02/1984 ai nn. 3529/2655. (risulta trascritta il 05/10/2017 ai nn.37941/24357 atto d'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] in atti del Not.

220 Merone Giorgio del 09/06/1997 rep.93430;

o in parte giusta atto di compravendita in Notar Giuseppe Novello del 01/03/1984, repertorio n. 64817, trascritto il 29/03/1984 ai nn. 8141/5501, da potere di Piazza Apollonia.

225 o In parte giusta scrittura privata autenticata nella firme dal Notaio Giovanni Battista Todeschini in data 12/12/1988, repertorio n. 35472, trascritta il 23/12/1988. ai nn. 32331/22089,

o scrittura privata di divisione a stralcio autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Merone in data 09/06/1997, repertorio n. 93430, trascritta il 04/07/1997 ai nn. 18369/12848.

230 Si rileva continuità ipotecaria al ventennio.

Si veda allegato 05

### 1.10 Occupazione

I beni al momento della visita risultavano liberi.

### 1.11 Formalità, vincoli ed oneri.

235 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente consulente non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo ed onere che rimarrà a carico dell'acquirente.



A circular professional stamp of Fabrizio Fontana, Architect No. 1184, Padova. The stamp contains the text: 'ARCHITETTO FABRIZIO FONTANA N° 1184 - ORDINE ARCHITETTI P.D. DI PADOVA'. A handwritten signature is written over the stamp.

pagina 12 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

### 1.12 Formalità pregiudizievoli.

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 16 luglio 2018, risultano presenti le seguenti  
240 formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto quelle non rilevate nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

#### 1. ISCRIZIONE del 19/03/2004

Registro Particolare 2862 Registro Generale 11971

245 Pubblico ufficiale MERONE GIORGIO Repertorio 135391 del 15/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti: **oggetto del presente lotto con vecchia identificazione catastale.**

A favore: **Banca Intesa Spa, con sede in Milano, C.Fisc. 00799960158.**

250 Contro: **Ditta esecutata**

Importo: **capitale erogato euro 130.000,00 – ipoteca euro 195.000,00**

Note: **Annotazione n. 2644 del 31/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)**

#### 2. TRASCRIZIONE del 15/06/2017

255 Registro Particolare 14321 Registro Generale 22549

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3764 del 16/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti: **oggetto del presente lotto con vecchia identificazione catastale.**

A favore: **Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova  
260 c.fisc. 02089931204**

Contro: **Ditta esecutata**



Si veda allegato 06

### 1.13 \_Condominio

265 I beni di cui alla presente non fanno parte di un compendio amministrato in condominio.

### 1.14 \_Regolarità edilizia e sanabilità degli abusi edilizi.

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dal Comune di Gazzo le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

- I. Concessione edilizia in sanatoria n. 074/95 del 8 agosto 2003.
- 270 II. Sanatoria edilizia ai sensi della legge 24.11.2003 n.326 e legge R. 21 del 5.11.2004, pratica edilizia 71/2004 relativa al sub 7. Tettoia di collegamento. Non perfezionata.
- III. Sanatoria edilizia ai sensi della legge 24.11.2003 n.326 e legge R. 21 del 5.11.2004, pratica edilizia 72/2004 relativa al sub 6. Tettoia di collegamento.
- 275 Non perfezionata.
- IV. Sanatoria edilizia ai sensi della legge 24.11.2003 n.326 e legge R. 21 del 5.11.2004, pratica edilizia 73/2004 relativa al sub 5. Tettoia di collegamento. Non perfezionata.

Con riferimento ai documenti sopra elencati si rileva che:

- 280 • Stante il mancato perfezionamento delle sanatorie (precedenti punti II, III e IV) le tettoie di collegamento fra fabbricati sono da considerare illegittime e pertanto andranno rimosse.
- Si rileva altresì la presenza di superfetazioni in materiali leggeri su prospetti principali non conformi ai titoli abilitativi. Prevista la rimozione.

285 Prevista la rimessa in pristino tramite demolizione con costo forfettario quantificabile in euro 2000,00.



Si veda allegato 04

### 1.15 Destinazione Urbanistica dell'area.

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

L'area su cui insistono i fabbricati ricade in:

- 295
- Parzialmente Zona Territoriale Omogenea agricola E2B normata in via prevalente all'articolo 27 delle NtA.
  - Parzialmente Zona di rispetto stradale.

### 1.16 Attestazione di prestazione energetica.

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

Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stanti gli spessori e le tipologie degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento, l'unità residenziale oggetto della presente possa considerarsi di classe energetica verosimilmente compresa fra F e G.

### 305 1.17 Criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.

Il metodo di valutazione adottato sarà quello del "valore di mercato" con prezzi unitari dedotti sia dalle agenzie immobiliari presenti in loco che dai borsini immobiliari noti oltre che dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), moltiplicati per le superfici complessive omogeneizzate e calcolate secondo le norme tecniche di cui



310 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 di zona, il valore di calcolo utilizzato  
315 deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

**caratteristiche estrinseche**

- La dimensione del comune di appartenenza;
- La fascia urbana di ubicazione;
- 320 • Il tono sociale della zona;
- L'amenità e salubrità di zona;
- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere quella zona (anche trasporti pubblici);
- La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze  
325 (presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive);

**caratteristiche intrinseche**

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- 330 • Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna e orientamento;
- 335 • Dotazione di balconi e terrazze;





- Verde esclusivo;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- 340 • Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

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

Sono altresì comprese le quote di pertinenza sui beni comuni/condominiali

Tenendo conto di quanto già rilevato ed esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dello stato di conservazione dei  
360 fabbricati, delle loro finiture, degli impianti in dotazione, dell'attuale andamento del mercato e, soprattutto, delle informazioni reperite in loco, lo scrivente Consulente



pagina 17 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd



Tecnico ritiene di valutare gli immobili in termini di prezzo x mq di superficie lorda commerciale opportunamente omogeneizzata in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni già sinteticamente indicate.

365 Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona oscillano alla data della perizia nel range 400,00 euro/mq e 1.100,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e soprattutto considerate la tipologia, la superficie, la promiscuità, la vetustà e la scarsa appetibilità degli stessi si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che  
370 fissa il prezzo unitario ai minimi e cioè in euro 400,00/mq.

E' tuttavia opinione dello scrivente Consulente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione sia della tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (-15%) che della carenza di garanzia per vizi (-15%) e così facendo determinando un  
375 valore unitario di calcolo pari ad euro arrotondati 290,00/mq.

Pertanto considerati

- Sup. vani principali e accessori diretti (42x3 unità) .....circa mq. comm. 126,00
- Sup. vani accessori indiretti omog.ta .....circa mq. comm. 0,00
- Sup. balconi, terrazze, etc omog.ta.....circa mq. comm. 0,00
- 380 • Sup. area scoperta pertinenza in quota. omog.ta. ....circa mq. comm. 11,00
- Sup. autorimessa omog.ta.....circa mq. comm. 0,00

per un totale di superficie commerciale omogeneizzata e arrotondata pari a mq. 137,00 al lordo delle superfici comuni (cortile).

Il valore complessivo del lotto oggetto della presente da porre a base d'asta alla data  
385 odierna e nelle condizioni di fatto in cui giace è pertanto pari ad euro arrotondati **39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00).**



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

**\_Allegati**

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

allegato 01 Visure storiche catastali

allegato 02 Mappe e planimetrie catastali

allegato 03 Rilievo fotografico

395 allegato 04 Pratiche edilizie recuperate

allegato 05 Atto di provenienza

allegato 06 Visure ipotecarie

 **ASTAlegale.net**

400 Padova, lì 15 luglio 2018

architetto fabrizio fontana



pagina 19 di 19  
architetto fabrizio fontana / teolo\_pd

