

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Rossi
Custode dott. M. Caracciolo
Consulente tecnico arch. F. Fontana
e.i. 151.2021
Udienza del 25 gennaio 2022

creditore procedente

debitore esecutato

con l'intervento di

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.....

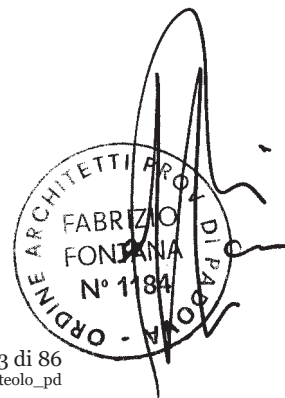


Indice dei capitoli

capitolo 0	incarico giuramento quesito	7
0.1	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti	7
0.2	limiti dell'incarico	8
0.3	assunzioni ai fini dell'incarico	9
0.4	corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.	9
0.5	corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento	10
0.6	formazione e consistenza dei lotti	10
capitolo 1	lotto 01 terreni agricoli parzialmente edificabili oltre ad un annesso rustico (magazzino/deposito) il tutto in Galzignano Terme di Padova. (beni 1, 2, 3, 4 e 5)	13
1.1	lotto 01 diritto venduto	13
1.2	lotto 01 ubicazione geografica dei beni	13
1.3	lotto 01 qualità dei beni	13
1.4	lotto 01 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.	13
1.5	lotto 01 storia catastale dei beni	14
1.6	lotto 01 confini catastali dei beni	17
1.7	lotto 01 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote	17
1.8	lotto 01 provenienza dei beni	17
1.9	lotto 01 occupazione stato locativo congruità del canone	18
1.10	lotto 01 condominio	19
1.11	lotto 01 formalità vincoli ed oneri	19
1.12	lotto 01 formalità pregiudizievoli	19
1.13	lotto 01 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	20
1.14	lotto 01 destinazione urbanistica delle aree	21
1.15	lotto 01 attestazione di prestazione energetica	22
1.16	lotto 01 descrizione dei beni	22



1.17 lotto 01 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca | approccio metodologico | criteri generali di stima adottati.....23



capitolo 7 Conclusioni | divisibilità in quote84
allegati85



capitolo 0 incarico | giuramento | quesito

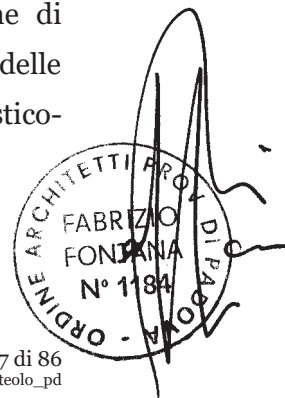
Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via
5 Pozzacale in Teolo di Padova, in data 6 settembre 2021 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati. Successivamente, in data 16 settembre 2021, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari venendo incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale.

10 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 15 dicembre 2021.

0.1 adempimenti preliminari | esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti

15 Per mezzo di comunicazione mail il Custode nominato concordava con lo scrivente le modalità di accesso ai beni che avvenivano in data 13 settembre 2021. Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- 20 • effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni ed aggiornare ed integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore precedente;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
- 25 • effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune al fine di reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni e verificarne la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio;

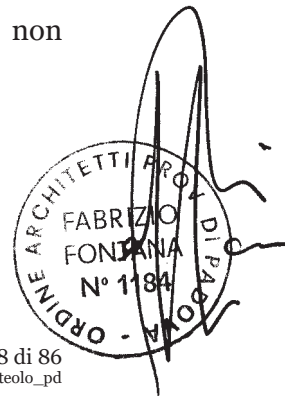


- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II di Padova.
- 30 • ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- 35 • acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.2 limiti dell'incarico

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 40
- B. Impossibilità di verificare l'esatta configurazione spaziale e dimensionale dei beni siti in Saccolongo su particella 883 e 885 perché i medesimi, come da fotografie in allegati, risultavano inaccessibili al momento del sopralluogo.
- 45
- C. 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.
- 50
- D. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per la eventuale regolarizzazione edilizia in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazioni di costi professionali non soggetti a tariffa.



0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

- 55 E. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).
- 60 F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello
65 specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.
- 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) e che, trattandosi di
70 fabbricati legittimati da titoli abilitativi le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite ai soggetti terzi ed estranei alla procedura che le hanno poste in essere quali ad esempio il progettista, il direttore dei lavori e/o i professionisti a vario titolo asseveranti.
- 75 I. Si assume che i beni, ai fini della vendita, siano da considerarsi liberi.

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

I dati generali riportati in pignoramento ed istanza di vendita risultano corretti a meno di:

- 80 • **errata quota su trascrizione pignoramento relativamente ai beni situati nel Comune di Saccolongo.**



Della circostanza lo scrivente Ctù ha informato l'avvocato del creditore procedente con mail del 1/10/2021 e 5/10/2021.

0.5 corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento

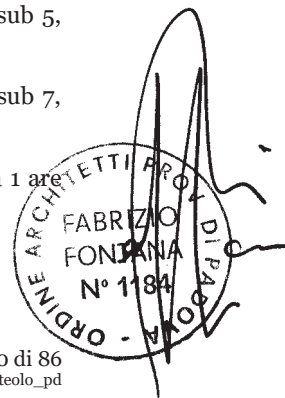
85

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, riportati in istanza di vendita e nella relativa trascrizione corrispondono ai dati con cui gli immobili sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio di Padova.

0.6 formazione e consistenza dei lotti.

90 I beni oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, mappale 205, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 2 are 96 ca, rendita R.D. euro 2,20; R.A. euro 1,76;
- 2 Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, mappale 295, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 6 are 60 ca, rendita R.D. euro 4,91; R.A. euro 3,92;
- 95 3 Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, mappale 1322, ente urbano di 4 are e 14 ca;
- 4 Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, mappale 1466, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 15 are 13 ca, rendita R.D. euro 11,25; R.A. euro 8,99;
- 5 Nceu, GALZIGNANO TERME (PD) VIA GIUSEPPE VERDI, Piano T, foglio 7, mappale 1469, cat. C/2, Classe 1, consistenza 140 mq, rendita euro 216,91;
- 100 6 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, Piano T, foglio 10, mappale 883, sub 4, cat. C/2, Classe 2, consistenza 46 mq, rendita euro 102,16;
- 7 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, Piano T - 0001, foglio 10, mappale 883, sub 5, cat. A/2, Classe 2, consistenza 13 vani, rendita euro 1.107,80;
- 8 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, 6 Piano T, foglio 10, mappale 883, sub 7, cat. C/6, Classe 1, consistenza 56 mq, rendita euro 86,76;
- 105 9 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, 6 Piano T, foglio 10, mappale 883, sub 8, cat. C/6, Classe 1, consistenza 115 mq, rendita euro 178,18;
- 10 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, 16 Piano T, foglio 10, mappale 885, sub 5, cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86;
- 110 11 Nceu, SACCOLONGO (PD) VIA BELLINARO, 16 Piano T, foglio 10, mappale 885, sub 7, cat. C/2, Classe 1, consistenza 39 mq, rendita euro 72,51;
- 12 Nct, SACCOLONGO (PD), foglio 14, mappale 255, tipo AREA RURALE, consistenza 1 are 80 ca;



- 115 13 Nct, SACCOLONGO (PD), foglio 14, mappale 257, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3,
consistenza 71 are 40 ca, rendita R.D. euro 47,67; R.A. euro 35,03;
- 14 Nct, SACCOLONGO (PD), foglio 14, mappale 481, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,
consistenza 30 ca, rendita R.D. euro 0,26; R.A. euro 0,17.

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

125 **lotto 01** (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

terreni agricoli parzialmente edificabili oltre ad un annesso rustico
(magazzino/deposito) il tutto in Galzignano Terme di Padova.

lotto 02 (beni 6, 7, 8 e 9)

130 compendio composto da un appartamento con magazzino ed autorimessa oltre a
scoperto esclusivo il tutto in Saccolongo di Padova.

lotto 03 (beni 10 e 11)

135 porzione di fabbricato bifamigliare con destinazione residenziale oltre a scoperto
esclusivo il tutto in Saccolongo di Padova.

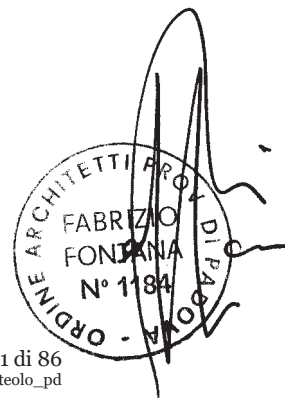
lotto 04 (bene 12)

piccola porzione di terreno agricolo in Saccolongo di Padova.

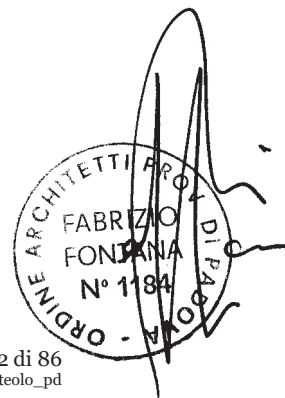
140 **lotto 05** (bene 13)

terreno agricolo con annesso rustico al grezzo in Saccolongo di Padova.

lotto 06 (bene 14) priva di valore



145 piccola porzione di terreno agricola con tettoia, di fatto inglobata in altra
particella in proprietà a soggetti terzi, in Saccolongo di Padova.



150

capitolo 1 lotto 01 | terreni agricoli parzialmente edificabili oltre ad un annesso rustico (magazzino/deposito) il tutto in Galzignano Terme di Padova. (beni 1, 2, 3, 4 e 5)

1.1 lotto 01 | diritto venduto

quota pari a 1/2 della proprietà dei beni pignorati

155

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa l'eventuale quota di comproprietà 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.

1.2 lotto 01 | ubicazione geografica dei beni

Comune di Galzignano Terme (PD), con accesso dalla via G. Verdi.

160

Lat. 45°18'22.7"N / Long. 11°44'36.8"E (link Google Maps)

1.3 lotto 01 | qualità dei beni

terreni agricoli con potenzialità edificatoria a destinazione residenziale oltre ad un annesso rustico (magazzino/deposito).

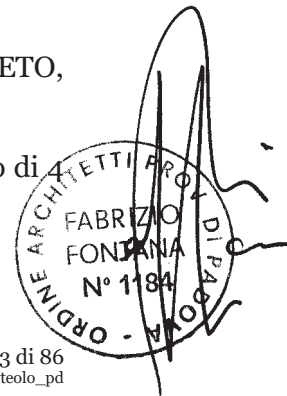
1.4 lotto 01 | identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

165

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

- 1) Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 205**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 2 are 96 ca, rendita R.D. euro 2,20; R.A. euro 1,76;
- 2) Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 295**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 6 are 60 ca, rendita R.D. euro 4,91; R.A. euro 3,92;
- 3) Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1322**, ente urbano di 4 are e 14 ca;

170



lotto 01

4) Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1466**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 15 are 13 ca, rendita R.D. euro 11,25; R.A. euro 8,99;

175 oltre a

5) Nceu, GALZIGNANO TERME (PD) VIA GIUSEPPE VERDI, Piano T, foglio 7, **mappale 1469**, cat. C/2, Classe 1, consistenza 140 mq, rendita euro 216,91; insistente sul terreno censito al:

180 a) Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1469**, ente urbano di 16 are e 44 ca.

Si precisa che ancorché privo di sovrastanti fabbricati, il bene 3 (particella 1322) risulta anche censito al catasto fabbricati come segue:

b) Nceu, GALZIGNANO TERME (PD) VIA GIUSEPPE VERDI, SNC Piano T, foglio 7, **mappale 1322**, cat. F/1;

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

proprietà per 1/2

190

proprietà per 1/2

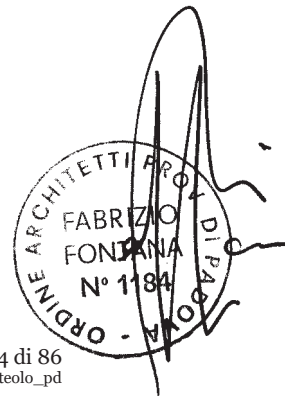
Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- 195 • non conformità fra planimetria in atti e stato di fatto dell'annesso rustico su particella 1469 (pareti in cartongesso da demolire a cura e spese dell'acquirente);
- verosimili lievi imperfezioni fra confini materializzati e confini reali.

Irrilevanti ai fini della presente.

1.5 lotto 01 | storia catastale dei beni

200 I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:



quanto al catasto fabbricati - Nceu

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015. CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 30/2015). Proviene per variazione territoriale dal foglio A/7.
- 205 • VARIAZIONE del 09/04/2008 protocollo n. PD0093297 in atti dal 09/04/2008 VARIAZIONE AREA CORTILIZIA (n.6656.1/2008) con soppressione particella 448 e costituzione di particella 1469.
- VARIAZIONE del 13/09/2004 protocollo n. PD0208902 in atti dal 13/09/2004 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n.14850.1/2004)
- 210 • COSTITUZIONE del 03/11/1994 in atti dal 06/12/1994 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 9189.1/1994).

quanto al catasto terreni – Nct

particella 205

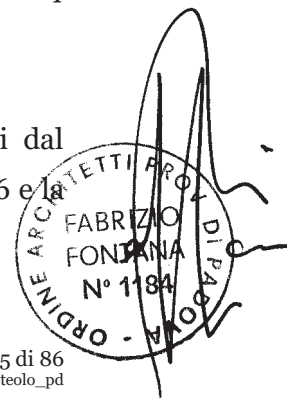
- 215 • 205/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246, 294 e 1322. (*superficie censuaria mq 296*)
- 205/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 607*)

220 particella 295

- 295/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246, 294 e 1322. (*superficie censuaria mq 660*)
- 225 • 295/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 1.410*)

particella 1322

- 1322/Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.1/2008). Con soppressione della particella 246 e la



230 variazione delle particelle 343, 1466, 1467, 1468 e 1469. (*superficie censuaria mq 414*)

- 1322/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 343, 682, 683 e 205 (per inglobamento) nonché la variazione delle particelle

235 246 e 295. (*superficie censuaria mq 964*)

- 295/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 1.410*)

particella 1466

- 1466/Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal

240 11/03/2008 (n. 65567.1/2008). Con soppressione della particella 246 e la variazione delle particelle 343, 1322, 1467, 1468 e 1469. (*superficie censuaria mq 1.513*)

- 246/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682

245 e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 295, 343 e 1322. (*superficie censuaria mq 2.330*)

- 246/FRAZIONAMENTO in atti dal 04/12/1985 (n. 307382) con variazione della particella 681. (*superficie censuaria mq 2.350*)

- 246/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq*

250 2.886)

particella 1469

- Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.2/2008). Con soppressione per inglobamento delle particelle 1467 e 1468. (*superficie censuaria mq 1.544*)

255 • Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.1/2008) con soppressione della particella 246 e modifica delle particelle 343, 1322 e 1466. (*superficie censuaria mq 177*)



lotto 01

- 260
- Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246, 294 e 1322. (*superficie censuaria mq 732*)
 - Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 732*)

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 01

265 **1.6 lotto 01 | confini catastali dei beni.**

Il compendio confina (in giro orario da nord/est):

- foglio 7: particelle 294, 204, 321, 1249, 692, 1578, 310, 753, 751, 1367, 1493 e 1365.

Si veda allegato 02

270 **1.7 lotto 01 | 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 paragrafo 1.4 e cioè:

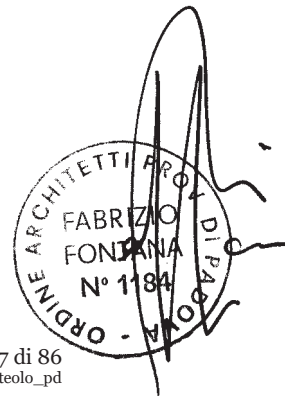
275 proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

280 Quanto alla divisibilità in natura si rimanda al capitolo 7 di conclusioni ove il tema sarà affrontato congiuntamente a tutti i beni oggetto della presente.

1.8 lotto 01 | provenienza dei beni

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:



lotto 01

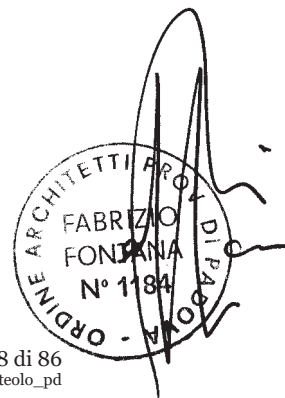
285 • atto di compravendita del Notaio Roberto Agostini di Padova, del
22/10/2008 registrato a Padova il 28/10/2008 al num. 21728, serie 1T, ed
ivi trascritto il 29/10/2008 ai numeri 47323/27914 con il quale i signori
per
la nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con
290 per la nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei
beni con
per l'usufrutto 1/1 in regime di
comunione dei beni con
per
295 l'usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con
debitore esecutato,
per la quota di proprietà di 1/2 e
per la quota di proprietà
di 1/2 l'intero compendio del presente lotto.

300 Precedentemente i medesimi beni, oltre altri, erano pervenuti ai signori
(quota di nuda proprietà) per atto di
donazione del 31/03/1993 notaio Giorgio di Sante di Monselice, repertorio
41660/4474, dai signori proprietari
dell'intero da oltre il ventennio.

305 Si veda allegato 03

1.9 lotto 01 | occupazione | stato locativo | congruità del canone

I beni oggetto del presente lotto alla data del sopralluogo risultavano liberi.



1.10 lotto 01 | condominio

310 Le unità della presente non formano parte di compendi amministrati in condominio.

1.11 lotto 01 | formalità vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:

- 315 • vincolo di destinazione agricola delle pertinenze rurali ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale Veneto 5/3/1985 n.24 e fino alla variazione dello strumento urbanistico di zona, delle particelle 205, 295 e 246 (compendio attuale ad eccezione di una piccola porzione della particela 1469 posta a sud) istituito con atto Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme del
320 3/07/1987 repertorio 30799, registrato a Padova il 7/07/1987 ed ivi trascritto in data 10/07/1987 ai nn. 17682/12412.
- il compendio prende accesso esclusivamente transitando su particelle in proprietà di soggetti terzi (750, 753, 751 e 692) ancorché non si siano rilevate servitù all'uopo formalizzate/trascritte.

1.12 lotto 01 | formalità pregiudizievoli

325 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 9 dicembre 2021, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto e sottolineate quelle eventualmente successive o non inserite nella relazione
330 notarile ex art. 567/2 c.p.c):

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/05/2020

Registro Particolare 2918 Registro Generale 15845

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6316 del 19/12/2019

335 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA



Beni colpiti: oggetto della presente oltre altri

A favore:

proprietà 1/2

Contro:

proprietà 1/2 quota

lotto 01

340

Valore: capitale euro 10.207,11

valore totale euro 11.273,00

Note: si precisa che la trascrizione non colpisce al catasto

terreni le particelle 1322 e 1469

345

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/05/2021

Registro Particolare 14366 Registro Generale 21928

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1328 del
08/04/2021

350

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Beni colpiti: oggetto della presente oltre altri

A favore:

proprietà 1/2

355

Contro:

proprietà 1/2

Note: si precisa che la trascrizione non colpisce al catasto

terreni le particelle 1322 e 1469.

Si veda allegato 04

360

1.13 lotto 01 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale le
unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività
edilizie:



lotto 01

- 365 I. concessione edilizia n. 87/9 del 30/07/1987. Costruzione di un fabbricato ad uso annesso rustico
- II. concessione edilizia n.28/93 del 11/03/1994. Completamento lavori e modifiche interne relativi alla costruzione di un annesso rustico di cui alla concessione edilizia n. 87/9 del 30/7/1987
- III. agibilità del 15/06/1998

370 A quanto consta allo scrivente Ctù dal raffronto fra i titoli abilitativi messi a disposizione dal Comune e lo stato di fatto dei beni oggetto della presente si è rilevata sostanziale conformità a meno della realizzazione di due pareti in cartongesso interne al volume che, stante il loro valore, andranno convenientemente rimosse dall'acquirente i beni con una spesa da intendersi già

375 compresa nel valore finale di stima.

Si veda allegato 05

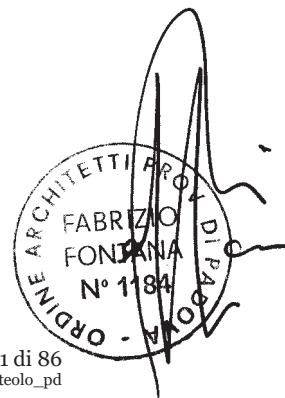
1.14 lotto 01 | destinazione urbanistica delle aree

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Galzignano Terme su istanza dello scrivente Ctù in data 30/09/2021 al quale si rimanda, i beni oggetto della presente insistono sinteticamente sulle seguenti zonizzazioni di Piano:

380

- particella 1469. Parzialmente Z.O. "C1/49" . parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate – art. 12 Nto Lotto 32.
- 385 • Particella 1469. Parzialmente Z.O. "E" area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva – art. 15.5 Nto.
- Particelle 1466, 205, 295, 1322. Z.O "E" area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva – art. 15.5 Nto.

Si veda allegato 06



390 **1.15 lotto 01 | attestazione di prestazione energetica**

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e pertanto non è necessaria la redazione dell'attestazione di prestazione energetica.

1.16 lotto 01 | descrizione dei beni

Codice Istat Comune di Galzignano Terme..... 028040
395 Popolazione 4394 (2019)
Classificazione sismica al 2015 Zona 4

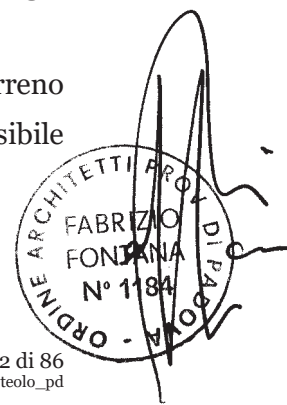
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 07 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

400 Trattasi di terreni agricoli, incolti, parzialmente edificabili, oltre ad un piccolo fabbricato con destinazione d'uso annesso rustico, il tutto situato in un appezzamento di terreno id circa 4.400 mq, a Galzignano Terme con accesso dalla via Verdi.

405 Galzignano Terme è comune che sorge nella parte collinare del territorio della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 20 km., tra Torreglia, Montegrotto Terme, Battaglia Terme, Monselice, Arquà Petrarca, Baone, Cinto Euganeo, Vò e Teolo. A 6 km corre la strada statale n. 16 Adriatica; il più vicino tracciato autostradale è quello dell'A13 Bologna-Padova cui si accede tramite il casello di Terme Euganee, posto a circa 8 km.

410 La via Verdi è viabilità di quartiere, posta sul margine nord-orientale dell'agglomerato urbano di Galzignano e dista circa 1,5 km dalla sede municipale. L'appezzamento di terreno, oggi incolto, ha una superficie complessiva di circa 4.400 mq ed è servito da due potenziali accessi viabilistici ancorché, come già riferito, gli stessi transitino su proprietà di terzi.

415 Al momento del sopralluogo dei beni la verifica della natura esatta del terreno (eventuale pavimentazione e/o getti di cls anche parziali) non è stata possibile



così ch  l'eventuale pulizia e/o bonifica rimarr  completamente a carico dell'acquirente i beni.

420 Il piccolo fabbricato presente   costruzione semplice, di forma rettangolare, copertura a doppia falda, edificata con tecniche di costruzioni tradizionali, priva di impianti e di superficie lorda complessiva pari a circa 140 mq.

Lo stato di conservazione   discreto.

425 Cos  come ricavabile dalla scheda 32 del repertorio normativo il lotto edificabile, collocato sulla porzione nord-occidentale della particella 1469, ha una superficie di circa 750 mq ed una potenzialit  edificatoria pari a 1125 mc. da svilupparsi con intervento diretto su di un edificio di massimo 2 piani fuori terra ed una altezza di 750 cm..

lotto 01

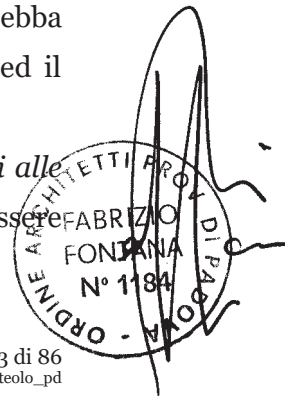
430 **1.17 lotto 01 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca |
approccio metodologico | criteri generali di stima
adottati**

435 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato   l'importo al quale un determinato immobile pu  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 attivit  di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacit , con prudenza e senza alcuna costrizione.*

440 La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione pu  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 pu  risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

445 – “... *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;

450 – “... *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
455 di potenziali acquirenti;

– “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia
460 forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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

- *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.

470 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.



475 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.

480 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.

485 Nel caso di specie si procederà attraverso una verifica con metodologia mista e cioè *confronto di mercato e costi*.

Il valore complessivo dell'intero compendio coinciderà con la sommatoria dei valori individuati per le seguenti tipologie di immobile affini al comparto di mercato residenziale:

- 490
1. terreno edificabili con destinazione residenziale;
 2. terreno agricolo con vocazione di scoperto residenziale;
 3. accessorio al servizio della residenza non direttamente connesso ad essa.

1. *terreno edificabili con destinazione residenziale*

495 La formula semplificata di calcolo del valore del terreno è così espressa:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$$

500 ovvero il valore attuale del terreno edificabile (V_t) coincide con il valore del prodotto finale (V_{pf}), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri di trasformazione (K) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica (q^n).

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.



	• Valore di alienazione di zona edifici nuovi finiti	euro/mq 2.000,00 ¹
	• Utile d'impresa.....	15%
505	• Superficie complessiva costruita finale	mq. 362,90 ²
	• Costi di costruzione edifici.....	euro/mq 1112,00 ³
	• Contributo costo di costruzione.....	7% ⁴
	• Spese tecniche fabbricati	12% ⁵
	• Varie ed imprevisti.....	3% ⁶
510	• Saggio attualizzazione.....	4%

lotto 01

¹ Il valore è da considerarsi il più alto fra quelli medi omogeneizzati ricavati dai comparabili di zona. È da intendersi edificio nuovo e energeticamente performante.

² Cubatura urbanistica/3,1.

³ Costo medio ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Residenziale Rinnovo).

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

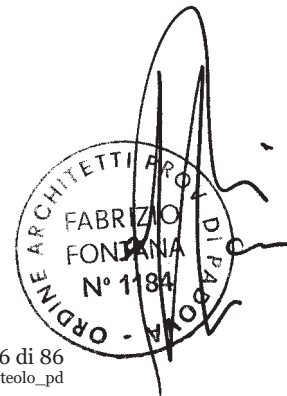
fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

⁴ Su costo fabbricati.

⁵ Su costo fabbricati.

⁶ Su costo fabbricati.



- Anni operazioni..... 3

Sviluppando i dati:

	unitario	mq./%	valori
valore del bene finale (Vpf)	2.000,00	362,90	725.806,45
cubatura			1.125,00
superficie commerciale teorica			362,90
utile impresa		15,0%	108.870,97
oo.uu			-
oneri di urbanizzazione sec.			-
spese tecniche pua+oo.uu			-
costruzione nuovo	1.112,00	362,90	403.548,39
contributo costo di costruzione		7,0%	28.248,39
spese tecniche		12,0%	48.425,81
varie ed imprevisti		3,0%	12.106,45
totale costi (K)			601.200,00
Vpf-K			124.606,45
saggio attualizzazione (q)	4%		
anni operazione (n)	3		
rischio (q^n)		1,12486	
$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$			110.774,68

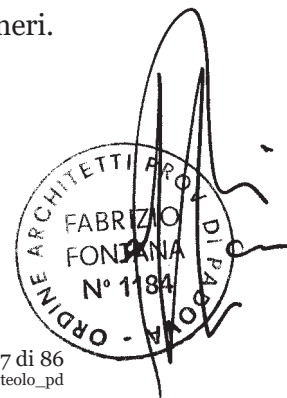
lotto 01

515 Il valore di mercato del terreno all'attualità è pertanto da considerarsi pari ad euro arrotondati⁷ **110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)**

Si precisa che le quantità ed i costi utilizzati siano da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi: non potranno cioè essere assunti dagli acquirenti come riferimento esatto per vantare alcun diritto,
520 né qualitativo né tantomeno quantitativo, in quanto trattasi di vendita di area soggetta a trasformazione e pertanto conseguente a scelte progettuali soggettive, alla realizzazione di, sia pur minimali, reti di sottoservizi e al pagamento di oneri.

2. *terreno agricolo con vocazione di scoperto residenziale;*

⁷ Multiplo in difetto 5.000.



525 Stante la ridotta dimensione del terreno e la sua collocazione ai margini dello sviluppo edificatorio residenziale urbano si ritiene che il terreno abbia vocazione di scoperto residenziale. Il valore conseguente è tuttavia assimilabile all'agricolo di zona poiché le dimensioni risultano eccessive per un residenziale tradizionale. Assunti i valori che seguono:

terreno complessivo censuario	4.427,00
a detrarre superficie terreno edificabile	750,00
a detrarre ingombro annesso rustico	140,00
terreno agricolo rimanente con vocazione residenziale	3.537,00
prezzo unitario terreno	6,00

530

Il valore arrotondato del terreno è pertanto pari ad euro arrotondati **20.000,00** (diconsi euro ventimila/00)

535 3. *accessorio al servizio della residenza non direttamente connesso ad essa;*
Stante la naturale funzione accessoria dell'annesso rustico esistente alla prevista e potenziale nuova edificazione, in forma di villa monofamiliare o al più bifamigliare, si stima il medesimo percentualmente secondo i criteri di calcolo desumibili nell'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili non comunicanti direttamente con i vani principali = 25% del valore vani principali)
540 ridotti anche per vetustà (30 anni)⁸.

⁸ Si assume statisticamente che la vetustà media sia funzione matematica lineare calcolata considerando una vita utile media del fabbricato di 80 anni ed un valore residuo percentuale del medesimo a fine vita utile del 20%.
 Vetustà calcolata pari a 30 anni con coefficiente pertanto pari a 0,70.



superfici annesso rustico (mq)	140,00
valore di mercato alienazione a nuovi vani principali (euro/mq)	2.000,00
vetustà anni	30,00
anno vita utile fabbricato	80,00
valore percentuale residuo a fine vita utile	20%
valore teorico a nuovo all'attualità	2.000,00
vetustà	70%
valore teorico all'attualità	1.400,00
omogeneizzazione valore allegato C	25%
valore unitario omogeneizzato (euro/mq)	350,00
valore totale annesso rustico	49.000,00

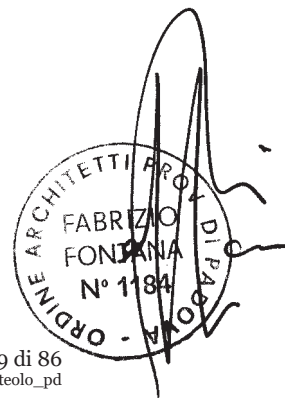
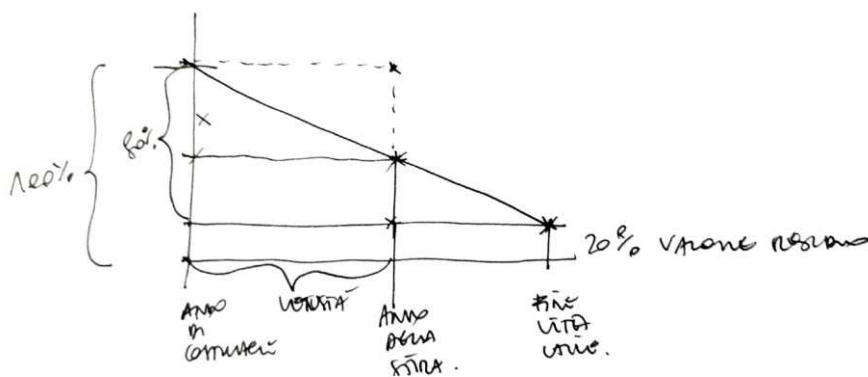
lotto 01

Il valore dell'intero compendio è pertanto pari ed euro arrotondati 180.000,00 (diconsi euro centoottantamila/00) coincidente con la sommatoria dei 3 parziali calcolati.

545

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

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

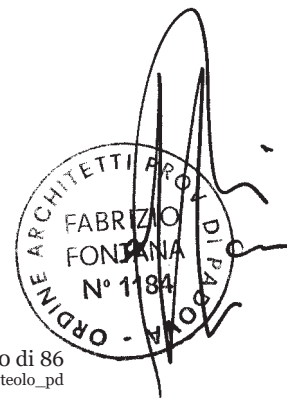


550 2. riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di
aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto
realizzo -10%);

555 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 diritto in cui giacciono è
pertanto pari ad **euro arrotondati⁹ 155.000,00 (diconsi euro
centocinquantacinquemila/00).**

lotto 01

⁹ Con multiplo 5.000,00.



1900

capitolo 7 Conclusioni | divisibilità in quote

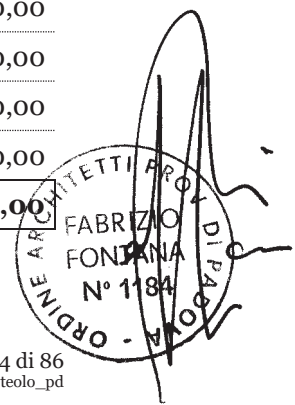
Dovendo ribadire quanto già anticipato in corso di narrativa peritale circa l'errata quota di pignoramento sui beni di cui ai lotti 2, 3, 4 e 5, si riassumono a seguire le valorizzazioni dei singoli lotti a cui si è pervenuti in narrativa che precede.

1905

lotto	1	intero	155.000,00
lotto	2	intero	33.000,00
lotto	3	intero	179.000,00
lotto	4	intero	1.000,00
lotto	5	intero	29.000,00
			397.000,00

In considerazione delle quote esatte di proprietà indicate per i singoli lotti si perviene alla ripartizione dei valori per singoli comproprietari come da tabella che segue.

		quote reali debitore	debitore esecutato			Totale di controllo
lotto	1	1/2	77.500,00	77.500,00	0,00	155.000,00
lotto	2	1/3	11.000,00	11.000,00	11.000,00	33.000,00
lotto	3	1/3	59.666,67	59.666,67	59.666,67	179.000,00
lotto	4	1/3	333,33	333,33	333,33	1.000,00
lotto	5	1/3	9.666,67	9.666,67	9.666,67	29.000,00
			158.166,67	158.166,67	80.666,67	397.000,00



1910

Stante le valorizzazioni sopra determinate si perviene altresì ad una prima ipotesi divisionale teorica che prevede l'assegnazione dei lotti 1 e 5 al debitore executato con una compensazione in denaro a favore dei comproprietari non executati. Si veda tabella schematica che segue.

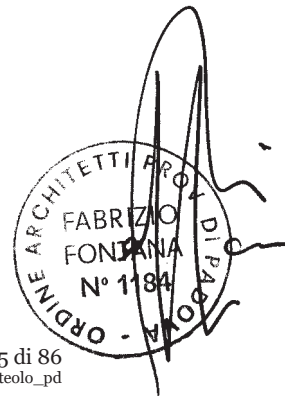
				Totali di controllo
lotto 01	155.000,00	-	-	155.000,00
lotto 02	-	-	33.000,00	33.000,00
lotto 03	-	179.000,00		179.000,00
lotto 04	-	-	1.000,00	1.000,00
lotto 05	29.000,00	-		29.000,00
valore beni	184.000,00	179.000,00	34.000,00	397.000,00
differenza dare	- 25.833,33	- 20.833,33		- 46.666,67
differenza avere			46.666,67	46.666,67
	158.166,67	158.166,67	80.666,67	397.000,00

1915

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto 01_visure storiche catastali
- 1920 allegato 02 lotto 01_mappa catastale
- allegato 03 atti di provenienza
- allegato 04 formalità vincoli e oneri



allegato 05 lotto 01_pratiche edilizie
allegato 06 lotto 01_certificato dest. urbanistica Comune di Galzignano Terme
1925 allegato 07 lotto 01_rilievo fotografico

1945

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.
Con osservanza

Teolo, li 24 dicembre 2021

1950

in Consulente del Giudice architetto fabrizio fontana

pagina 86 di 86
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

