

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dottor G. G. Amenduni
Custode dottor M. Dalla Costa

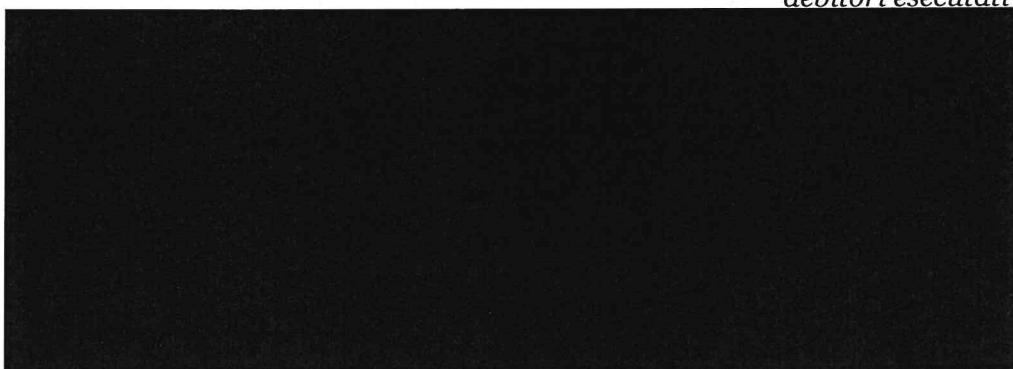
e.i. 189.2023

Udienza del 17 aprile 2024

creditore procedente



debitori esecutati



01

relazione di stima

compendio immobiliare sito in Torreglia di Padova

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.....

capitolo 0	incarico giuramento quesito adempimenti preliminari limiti e assunzioni criteri di stima e formazione dei lotti	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	limiti dell'incarico	4
0.5	assunzioni ai fini dell'incarico	5
0.6	criteri generali di stima adottati approccio metodologico	5
0.7	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.	9
capitolo 1	lotto unico Edificio cielo terra, con seminterrato, con 4 unità residenziali catastali e 3 depositi oltre a terreno pertinenziale di lordi censuari mq. 5.888, il tutto sito al civico 18 della via Liviana a Torreglia di Padova.....	11
1.1	lotto unico diritto venduto.....	11
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	11
1.3	lotto unico qualità dei beni.....	12
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni	12
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	14
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.	17
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	18
1.8	lotto unico storia catastale dei beni.....	18
1.9	lotto unico confini catastali dei beni.	19
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	19
1.11	lotto unico provenienza dei beni	20
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	21
1.13	lotto unico condominio.....	21
1.14	lotto unico vincoli ed oneri	21
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	22
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	25
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	26
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	27
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione	27
.	allegati	28



**capitolo 0 incarico | giuramento | quesito | adempimenti
preliminari | limiti e assunzioni | criteri di stima e
formazione dei lotti**

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e
5 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 21 novembre 2023 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione
quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.

10 Successivamente, in data 28 novembre 2023, 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 con udienza ex
15 art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 17 aprile 2024.

**0.1 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:

- 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;
 - effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune al fine di reperire
25 tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni e
verificarne la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile
tramite visure ed ispezioni presso la competente Conservatoria RR.II.



- 30 • ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

35 Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

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.

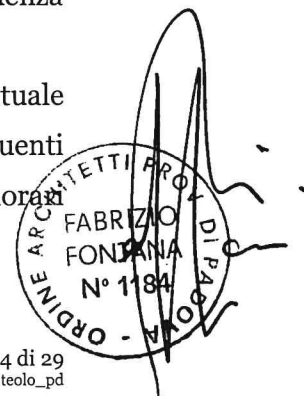
0.3 corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

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.

0.4 limiti dell'incarico

- 45 A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche del compendio (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 50 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
55 professionali.



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.

60 **0.5 assunzioni ai fini dell'incarico**

E. Si assume che i beni siano parzialmente occupati dai debitori eseguiti in quanto residenti nei medesimi;

65 F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di
70 procedura.

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).

75 I. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.

J. Si assume che i terreni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

80 **0.6 criteri generali di stima adottati | approccio metodologico**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non
85 condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing*



durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere
90 illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle*
95 *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;

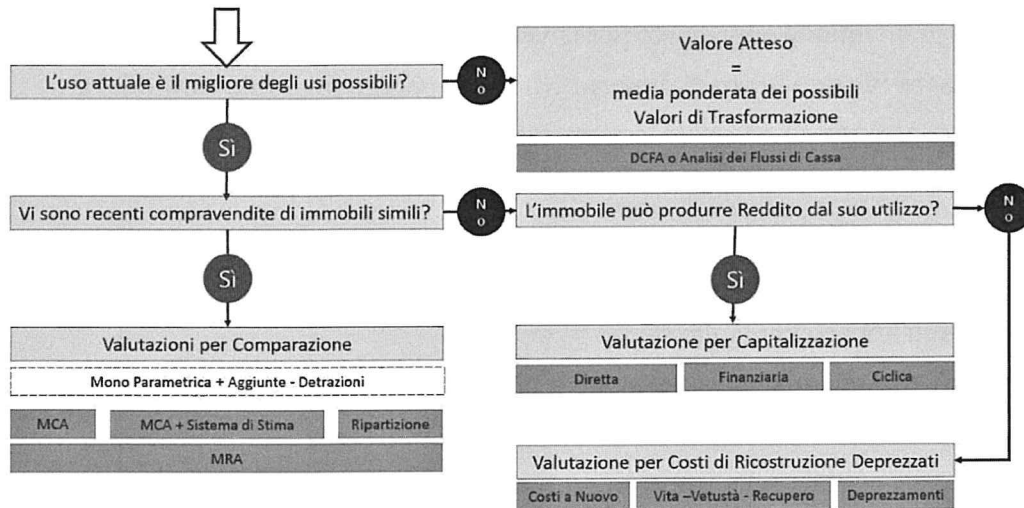
100 – “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di
105 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 forzata
110 né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Al di là della loro articolazione, i criteri di stima immobiliare sono riconducibili a tre approcci / metodi generali collegati fra loro da una logica booleana standard (si veda schema grafico) che aiuta l’estimatore nella scelta del metodo più appropriato da utilizzarsi di volta in volta fra quelli che seguono:



A circular stamp from the Ordine Architetti Padova, N° 1184, with the name FABRIZIO FONTANA in the center. A handwritten signature is written over the stamp.



115

- *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.*

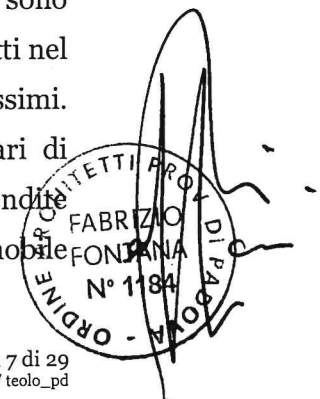
120 La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

125 Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono

130 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi. Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile



135 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per quanto sarà rilevato in corso di narrativa il compendio in esame sarà valutato secondo *il confronto di mercato* assumendo che lo stato di fatto non sia da considerarsi pienamente efficiente e completato.

140 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.

145 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.

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

caratteristiche estrinseche

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

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- 165 • Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;



- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- 170 • Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- 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
175 "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni,
le relative pertinenze e gli impianti, nel valore finale di stima dei beni sono da
intendersi esclusi - quando non esplicitamente indicati, quantificati e detratti -
tutti gli eventuali oneri che pertanto rimarranno in capo agli acquirenti relativi e/o
conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi,
180 alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche
anche di accatastamento per 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
185 pagamento di diritti e sanzioni 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
190 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.7 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

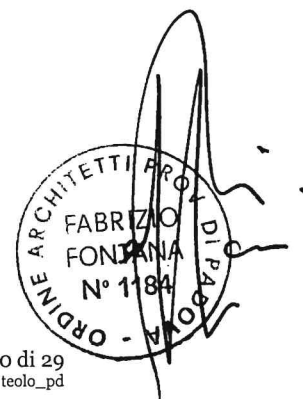
195 I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:



- 1 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano T-S1, foglio 4, mappale 32, sub 1, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 10 vani, rendita euro 929,62;
- 2 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 1, foglio 4, mappale 32, sub 2, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 464,81;
- 200 3 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 1, foglio 4, mappale 32, sub 3, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita euro 278,89;
- 4 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 2-3 - 4, foglio 4, mappale 32, sub 4, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25;
- 5 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, sub 5, 205 Cat.C/2, Classe 2, consistenza 38 mq., rendita euro 74,58;
- 6 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, sub 6, Cat.C/2, Classe 2, consistenza 51 mq., rendita euro 100,09;
- 7 Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, sub 7, 210 Cat.C/2, Classe 2, consistenza 30 mq., rendita euro 58,88;

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

- Edificio cielo terra, con seminterrato, con 4 unità residenziali catastali e 3 depositi oltre a terreno pertinenziale di lordi censuari mq. 5.888, il tutto 215 sito al civico 18 della via Liviana a Torreglia di Padova.



capitolo 1 lotto unico | Edificio cielo terra, con seminterrato, con 4 unità residenziali catastali e 3 depositi oltre a terreno pertinenziale di lordi censuari mq. 5.888, il tutto sito al civico 18 della via Liviana a Torreglia di Padova.

220



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

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

225 **piena proprietà**

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù:¹

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

Comune di Torreglia di Padova (PD), con accesso dal civico 18 della via Liviana,
Lat. 45°20'51.6"N / Long. 11°43'02.1"E (link Google Maps su pdf originale)

¹ Anche di natura tecnologica.



230 **1.3** lotto unico | **qualità dei beni**

n.4 abitazioni catastali con depositi su edificio cielo terra oltre a terreno pertinenziale perimetrale.

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

235 unico lotto censuario (particella 232 su foglio 4) di forma irregolare di consistenza catastale pari a mq. 5.888 con al suo interno un edificio così composto²:

Piano seminterrato

- Cantina di circa arrotondati mq. 40,50 - (sub 5)
- Garage di circa arrotondati mq. 83,50 - (sub 6-9)
- Cantina di circa arrotondati mq. 20,00 - (sub 6)
- 240 • Ripostiglio di circa arrotondati mq. 1,50 - (sub 6)
- Ripostiglio di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 6)
- Cantina di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 6)
- Cantina di circa arrotondati mq. 45,00 - (sub 7)
- Corridoio di circa arrotondati mq. 9,50 - (sub 1)
- 245 • Lavanderia di circa arrotondati mq. 7,50 - (sub 1)
- Cantina di circa arrotondati mq. 6,00 - (sub 6)
- Disimpegno ascensore di circa arrotondati mq. 2,50 - (sub 9)
- Disimpegno scale di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 9)
- Disimpegno sottoscala di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 1)
- 250 • Taverna cucina di circa arrotondati mq. 25,50 - (sub 1)

Piano terra

- Salone ingresso di circa arrotondati mq. 59,00 - (sub 1)
- Camera di circa arrotondati mq. 19,00 - (sub 1)
- Camera di circa arrotondati mq. 19,00 - (sub 1)
- 255 • Camera di circa arrotondati mq. 20,50 - (sub 1)

² Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto) sono ricavate dal titolo abilitativo mentre fra parentesi sono indicati i subalterni censuari a cui fanno riferimento i medesimi vani come desunti dalle planimetrie estratte in catasto dallo scrivente.



- Bagno di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 1)
- Wc di circa arrotondati mq. 2,50 - (sub 1)
- Disimpegno ascensore di circa arrotondati mq. 4,00 - (sub 9)
- Disimpegno scale di circa arrotondati mq. 2,50 - (sub 1)
- 260 • Cucina di circa arrotondati mq. 25,50 - (sub 1)
- Cottura di circa arrotondati mq. 6,50 - (sub 1)
- Antibagno di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 1)
- Wc di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 1)
- Loggia di circa arrotondati mq. 19,50 - (sub 9)
- 265 • Terrazzo di circa arrotondati mq. 115,50 - (sub 9)

Piano primo

- Disimpegno scale di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 9)
- Disimpegno ascensore di circa arrotondati mq. 4,00 - (sub 9)
- Soggiorno pranzo di circa arrotondati mq. 26,50 - (sub 2)
- 270 • Cucina di circa arrotondati mq. 18,50 - (sub 2)
- Disimpegno di circa arrotondati mq. 5,00 - (sub 2)
- Camera di circa arrotondati mq. 16,50 - (sub 2)
- Bagno di circa arrotondati mq. 7,00 - (sub 2)
- Bagno di circa arrotondati mq. 5,00 - (sub 2)
- 275 • Terrazza di circa arrotondati mq. 19,00 - (sub 2-3)
- Soggiorno pranzo di circa arrotondati mq. 30,50 - (sub 3)
- Cucina di circa arrotondati mq. 18,50 - (sub 3)
- Bagno di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 3)
- Camera di circa arrotondati mq. 20,50 - (sub 3)
- 280 • Wc di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 3)

Piano secondo

- Disimpegno ascensore di circa arrotondati mq. 8,00 - (sub 4-9)
- Soggiorno cottura di circa arrotondati mq. 33,00 - (sub 4)
- Disimpegno di circa arrotondati mq. 8,00 - (sub 4)
- 285 • Camera di circa arrotondati mq. 20,50 - (sub 4)



- Sottotetto di circa arrotondati mq. 22,00 - (sub 4)
- Bagno di circa arrotondati mq. 7,00 - (sub 4)

Piano terzo (torretta)

- Guardaroba di circa arrotondati mq. 7,00 - (sub 4)
- Doccia di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 4)

290

Quarto piano (torretta)

- Camera di circa arrotondati mq. 21,50 - (sub 4)

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

Comune.....	Torreglia
295 Codice Istat.....	028092
Popolazione residente 2011	6.206
Popolazione residente 2019.....	6.128
Classificazione sismica al 2015	Zona 4
Superficie.....	18,85 Kmq
300 Densità 2019	325,09 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.

Trattasi di appezzamento di terreno, prevalentemente ad uso giardino, e di un edificio residenziale facente parte di un più vasto compendio immobiliare composto da vigneti e una parte boschiva, posto nel crinale occidentale fra i colli Brusca-Campana e Sengiari.

305

Dal catalogo Ville Venete (Codice/i Sistema IVV-A_0000751 - IRVV A0500003645/IRVV): Villa Megardi.

Sulla salita che porta al valico Malterreno nel XIX secolo viene costruita la villa, di proprietà del sacerdote Domenico Colpi. Nei primi anni del Novecento l'edificio viene ristrutturato in stile liberty, con torretta, dalla famiglia Megardi che ne affida i lavori allo stesso progettista di villa Bianca sul colle Mussato a Galzignano. Nel luglio 1944 l'edificio diviene sede del comando della Decima Armata della Wehrmacht mentre il 20 aprile 1945 subisce

bombardamento da parte dell'aviazione alleata.

315



320 *La villa si presenta con una struttura articolata su due piani con finestre architravate. Il piano terra poggia su uno zoccolo, quindi l'entrata è preceduta da scalini; tale zoccolo è impegnato della parte non interrata del piano cantinato, che prende aria, più che luce, da piccoli finestrini. Balconi con colonnine in pietra decorano invece le finestre al piano terra e al piano nobile, dove è presente anche un grande terrazzo che serve per uniformare la linearità della villa. La torretta presenta forometria variabile da quota a quota: al piano terra troviamo una finestra architravata, al piano superiore si apre una bifora archivoltata e all'ultimo piano una trifora archivoltata con archi a tutto*

325 *sesto e balaustra in pietra a colonnine. Le cornici di marcapiano sono accentuate da un colore di contrasto.*

La villa è circondata da uno splendido giardino chiuso da una recinzione a colonnine di pietra con decori liberty e vasi acroteriali.

Il lotto oggetto della presente confina a sud ed ovest rispettivamente con le vie Malterreno e Liviana, nel Comune di Torreglia.

Torreglia è comune posto all'interno del Parco dei Colli Euganei, nella zona centrale della Provincia di Padova dal cui capoluogo dista circa una ventina di chilometri, ed è collocato (da nord in senso orario) fra i comuni di Teolo, Abano Terme, Montegrotto Terme, Galzignano Terme e ancora Teolo.

335 La zona è prevalentemente collinare ed agricola con residenze sparse.

Il Compendio prende accesso principale da un cancello carrabile e pedonale posto sul margine nord-occidentale della particella 32³ ancorché sia presente altra cancellata nell'incrocio fra le due viabilità sopra menzionate.

Lo scoperto in declivio è caratterizzato da una carrareccia che conduce all'edificio e da una ampia porzione a giardino con alberature e arbusti vari. Si rileva che i confini del lotto nord ed est non sono materializzati da recinzione.

L'edificio è palazzina pluripiano eretta con tecniche costruttive tradizionali caratterizzata da un basamento perimetrale terrazzato sotto il quale insiste il

³ Poiché l'attuale cancello costituisce viabilità d'accesso anche al piccolo fabbricato su particella 36³ è parere di chi scrive che il medesimo si debba convenientemente considerare potenzialmente gravato di un diritto di accesso e transito per una ventina di metri al massimo.



345 seminterrato, da due piani di ugual sagoma e da una porzione di fabbricato a
maggiore altezza a guisa di torretta. Le finiture esterne sono uniformate a grande
semplicità con pareti intonacate e tinteggiate, parapetti in calcestruzzo, oscuri in
legno. La copertura ha struttura lignea.

In primis si ha da rilevare che i lavori edili di rinnovo del fabbricato con creazione
di più unità partendo da un'unica unità monofamiliare in Villa iniziati nei primi
350 anni 2000 non risultano essere stati completati del tutto. Permangono da
terminare completamente il secondo piano con i due semilivelli su torretta oltre a
talune lavorazioni anche impiantistiche su tutti gli altri livelli, in primis il piano
seminterrato. Risulta invece essere stato già realizzato l'ascensore ancorché la
proprietà mi informa essere successivamente stato provvisoriamente dismesso
355 poiché non oggetto di manutenzione.

Gli interni versano mediamente in discrete condizioni dovendo tuttavia rilevare
che mentre il piano terra presenta finiture datate verosimilmente l'epoca
dell'originaria costruzione, le 2 unità al piano primo hanno finiture più recenti, di
buona qualità, risalenti l'epoca dell'ultima ristrutturazione dei primi anni 2000,
360 che si rammenta essere non del tutto completata.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con riscaldamento a
radiatori metallici previsto autonomo per cadauna delle unità di progetto (n. 4).

Le caldaie ivi presenti sono alimentate a Gpl con bombolone di accumulo interrato,
collocato a circa 12 metri dall'edificio, sul versante orientale. Gli infissi esterni
365 analogamente alle finiture di cui sopra, sono nuovi dal piano primo salendo fino in
copertura (velux) mentre ai livelli più bassi risultano essere prevalentemente gli
originali. Dalle informazioni assunte dalla proprietà il compendio non risulta
servito da fognatura pubblica ed è funzionante un sistema di sub-irrigazione.

Non formando parte delle incombenze dello scrivente consulente le esplorazioni
370 fisiche dei sottosuoli, non sono note le condizioni del terreno e/o l'eventuale
presenza in esso di oggetti mobili, rifiuti, opere edili fondazionali e sotto-
fondazionali, agenti inquinanti, etc. la cui rimozione/bonifica, se del caso,
permarrà a carico dell'acquirente i beni senza che ciò possa costituire motivo di
rivalsa alcuna.



375 **1.6** lotto unico | **identificazione catastale odierna dei beni.**

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

- 1) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano T-S1, foglio 4, mappale 32, **sub 1**,
Cat.A/2, Classe 2, consistenza 10 vani, rendita euro 929,62;
- 2) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 1, foglio 4, mappale 32, **sub 2**,
380 Cat.A/2, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 464,81;
- 3) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 1, foglio 4, mappale 32, **sub 3**,
Cat.A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita euro 278,89;
- 4) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano 2-3 - 4, foglio 4, mappale 32, **sub**
4, Cat.A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25;
- 385 5) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, **sub 5**,
Cat.C/2, Classe 2, consistenza 38 mq., rendita euro 74,58;
- 6) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, **sub 6**,
Cat.C/2, Classe 2, consistenza 51 mq., rendita euro 100,09;
- 7) Nceu, TORREGLIA(PD) VIA LIVIANA n. 18 Piano S1, foglio 4, mappale 32, **sub 7**,
390 Cat.C/2, Classe 2, consistenza 30 mq., rendita euro 58,88;

insistenti su particella così censita al catasto terreni:

- Nct, TORREGLIA(PD), foglio 4, mappale 32, Ente Urbano di 5.888 mq censuari.

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

395

400

405

Tutti debitori eseguiti.



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

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

- 410
- difformità su talune partizioni interne su tutte le unità;
 - parziale difformità di talune forometrie in falda su unità non completata (sub 4);
 - sagoma fabbricato su inserimento in mappa apparentemente non coerente con lo stato di fatto.

415 L'aggiornamento ed i relativi costi permarranno a carico dell'acquirente i beni e saranno conseguenti anche alle eventuali modifiche progettuali su titolo abilitativo necessario per il completamento dei lavori e l'ottenimento dell'agibilità mancante (si veda punti successivi).

420 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 non finito.

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

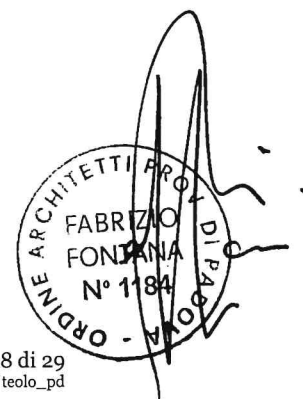
Ai fabbricati le unità in subalterni attuali derivano da⁴:

- 425
- -/4/32/1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7/varie | VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. PDo267478 in atti dal 16/11/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 18639.1/2004);
 - -/4/32/-/18,5 vani | Impianto meccanografico del 30/06/1987.

430 Ai terreni la particella attuale deriva da⁵:

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

⁵ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente il foglio/la particella/la consistenza di atterraggio.



- 4/32/5.888 mq. | Tipo Mappale del 28/03/2017 Pratica n. PD0042836 in atti dal 28/03/2017 presentato il 28/03/2017 (n. 42836.1/2017) con annessione della particella 457 stesso foglio.;
- 4/32/5.884 mq. | FRAZIONAMENTO del 28/03/2017 Pratica n. PD0042836 in atti dal 28/03/2017 presentato il 28/03/2017 (n. 42836.1/2017) con soppressione delle particelle 51, 52, 102, 171 e variazione delle particelle 383, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456 e 457.
- 4/32/6.065 mq. | FRAZIONAMENTO del 10/09/1973 in atti dal 10/11/1975 (n. 228) con variazione della particella 169.
- 4/32/6.435 mq. | Impianto meccanografico del 01/10/1970.

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

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

L'intero compendio confina (in giro orario da nord) con:

foglio 4 particelle 383, 453, 473, via Malterreno, particella 443, via Liviana

Si veda allegato 03

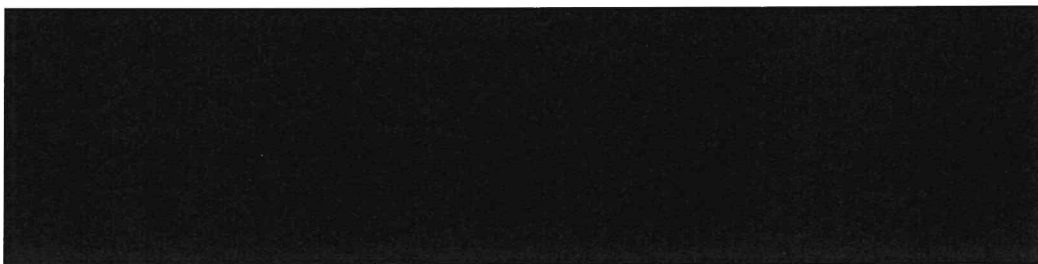
1.10 lotto unico | **proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote**

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



TI PRO
BRIZIO
NANA
N° 1184
ORDIN - ORDINA
DI PADOVA

460



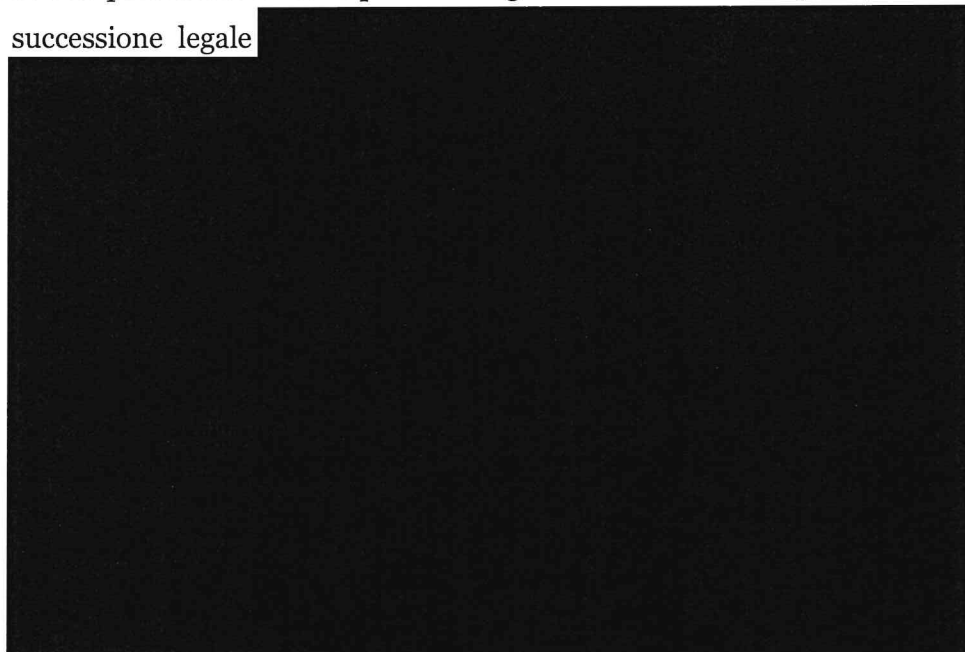
465 Tutti debitori eseguiti.

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

- successione legale

470



475

480

- successione legale di

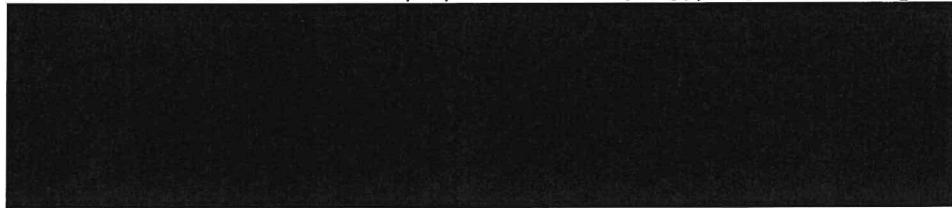
485

- accettazione tacita di eredità nascente da atto per notaio CAMPORESE LORIS del 03/11/2008, rep. 71807/19467, trascritto presso



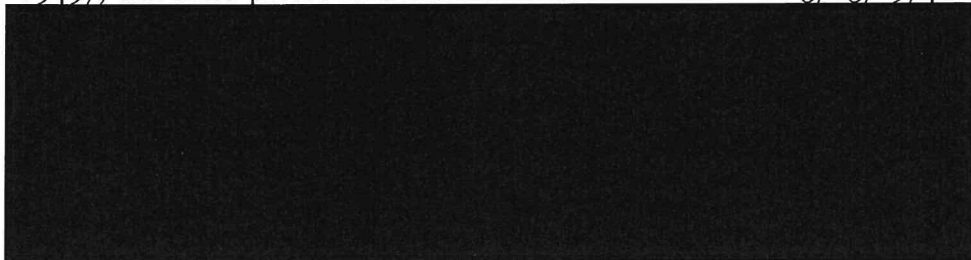
490

Conservatoria di Padova il 06/11/2008 ai nn.48657/28702 con il quale



495


- atto di compravendita per notar NALIN ANTONIO del 28/02/1974, rep. 89497, trascritto presso la Conservatoria di Padova addi' 25/03/1974 ai



500

Si veda allegato 04

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

505 Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita ed appurato in sede di sopralluogo i beni oggetto della presente risultano parzialmente occupati dai signori  che nel compendio hanno la loro residenza.

1.13 lotto unico | **condominio**

Il bene non forma parte di un compendio amministrato in condominio.

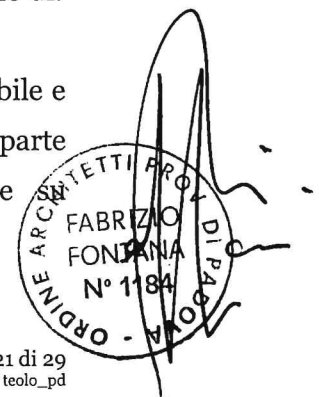
510 **1.14** lotto unico | **vincoli ed oneri**

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

1. Vincoli Urbanistico, Edilizi e Paesaggistici (si veda 1.17);
2. Non si esclude potenziale rischio di asservimento dell'ingresso carrabile e pedonale esistente su via liviana a confine con la particella 383 di parte

515

della carrareccia di accesso a favore del fabbricato insistente



quest'ultima particella (attualmente intestata ai medesimi soggetti debitori).

L'edificio è catalogato dall'Istituto Regionale Ville Venete ma dalle ricerche
520 effettuate dallo scrivente non risulterebbe vincolato ai sensi del D.Lgs n.42/2004,
vincolo diretto (culturale, monumentale e/o architettonico). Si veda successivo
punto 1.17.

1.15 lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso
525 la Conservatoria di Padova, a tutto il 29 febbraio 2024, risultano presenti le
seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in rosso quelle eventualmente
successive o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

1. **ISCRIZIONE del 13/07/2007**

530 Registro Particolare 9665 Registro Generale 38714
Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 69144/17520 del
06/07/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

535 Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3027 del 20/06/2012 (RIDETERMINAZIONE DEL PIANO
DI AMMORTAMENTO).

Beni colpiti: oggetto di pignoramento

A favore:

540

Contro: debitori esegutati oltre la madre nel frattempo deceduta per
complessiva quota 1/1.

Valore: quota capitale euro 600.000,00

545

quota totale euro 1.200.000,00

Note: -



2. ISCRIZIONE del 06/11/2008

Registro Particolare 10659 Registro Generale 48656

550 Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 71807/19467 del
03/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Beni colpiti: oggetto di pignoramento

555 A favore:



Contro: debitori eseguiti oltre la madre nel frattempo deceduta per
complessiva quota 1/1.

560



Valore: quota capitale euro 1.100.000,00

quota totale euro 2.000.000,00

Note: -

565

3. ISCRIZIONE del 27/11/2009

Registro Particolare 10673 Registro Generale 45412

Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 73637/20821 del
23/11/2009

570 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 4633 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 6650 del 13/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

575 3 - Annotazione n. 8008 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 763 del 27/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 189 del 11/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)



Beni colpiti: oggetto di pignoramento oltre altri estranei

A favore:

580

Contro: debitori eseguiti oltre la madre nel frattempo deceduta per complessiva quota 1/1.

Valore: quota capitale euro 910.000,00

585

quota totale euro 1.820.000,00

Note: -

4. ISCRIZIONE del 23/12/2011

Registro Particolare 9714 Registro Generale 47470

590

Pubblico ufficiale CAMPORESE LORIS Repertorio 76818/23261 del 19/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

595

1 - Annotazione n. 6285 del 30/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 3167 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 4390 del 25/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 559 del 24/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Beni colpiti: oggetto di pignoramento oltre altri estranei

600

A favore:

Contro: debitori eseguiti oltre la madre nel frattempo deceduta per complessiva quota 1/1.

605

Valore: quota capitale euro 1.200.000,00

quota totale euro 2.400.000,00



Note: -

610

5. TRASCRIZIONE del 09/08/2023

Registro Particolare 22189 Registro Generale 31147

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA - UNEP Repertorio 3072 del
05/07/2023

615

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Beni colpiti: oggetto di pignoramento

A favore:



620

Contro: debitori eseguiti per complessiva quota 1/1.

Note: -

Si veda allegato 05

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

625

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

1. Immobile ante 1967 e ante costituzione dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei.
- 630 2. Concessione edilizia n.22 del 25.06.2002 (pratica edilizia 2473)
Ristrutturazione residenza mediante creazione di 4 alloggi.
3. Proroga dei termini di fine lavori di un anno del 26/09/2006 prot. 4708.

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rileva che:

635

- le lavorazioni previste nel titolo abilitativo non sono state completate per cui non è determinabile l'eventuale presenza di non conformità edilizie, che in ogni caso potrebbero essere rimesse in pristino nel corso dei lavori di completamento previa presentazione di nuovo titolo edilizio;



- non risulta completato l'iter tecnico-amministrativo con l'eventuale variante di fine lavori, i collaudi, le dichiarazioni di conformità e l'istanza di agibilità.
- 640 • non risulta rinvenuta in atti la denuncia delle strutture ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 che, a parere dello scrivente, doveva essere depositata prima dell'inizio dei lavori essendo quelli della costruzione del vano ascensore di rilievo strutturale.
- non risulta in atti autorizzazione allo scarico, ancorché trattasi di sub-irrigazione.
- 645 • Non risultano in atti certificazione impianti.

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

650 Si veda allegato 06

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

L'area oggetto di pignoramento ricade in:

- Parco Regionale dei Colli Euganei (L.R. n.38 del 10/10/1989) Perimetro del Piano Ambientale (D.C.R. n.74 del 7/10/1998) normata in via prevalente dall'articolo 27 delle Nto.
- 655 • Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico normato in via prevalente dall'articolo 26 delle Nto.
- Parzialmente: Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c - Beni Paesaggistici – Corsi d'acqua normato in via prevalente dall'articolo 27 delle Nto.
- 660 • Parzialmente: Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992 normato in via prevalente dall'articolo 35 delle Nto.
- Siti di interesse comunitario ai sensi del D.G.R. n° 2673/2004
- Zone di protezione speciale ai sensi del D.G.R. n° 2673/2004
- 665 • Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923 normato in via prevalente dall'articolo 28 delle Nto



- Zona di protezione agroforestale normata in via prevalente dall'articolo 74 delle Nto.
- Edificio classato in unità edilizia di valore culturale A1 normato in via prevalente dall'articolo 61 e 62 delle Nto.
- Villa Veneta, normato in via prevalente dall'articolo 57 delle Nto.

670

Si veda allegato 07

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

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

675

È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi, che le unità del presente lotto possano ragionevolmente avere una classe energetica fra E e F.

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

680

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:

- Sup. vani principali e accessori diretti⁶..... circa mq. 608,00
- Sup. vani accessori⁷circa mq. omog. 225,00
- Sup. di balconi, terrazze⁸ circa mq. omog. 21,00
- Sup. area scoperta esclusiva⁹ circa mq. omog. 93,84

685

si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **948,00.**

⁶ Piani terra e primo e secondo (quota parte).

⁷ Piani interrato, terzo e quarto.

⁸ Terrazzo e loggia piano terra, terrazzo piano primo.

⁹ Al netto della superficie del basamento dell'edificio.



Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e
 690 tipologicamente affini di zona¹⁰ oscillano alla data della perizia nel range 700,00-
 1.800,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e
 quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto
 695 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
 ai minimi, in euro 720,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda
 commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati
 683.000,00 (diconsi euro seicentottantatremila/00) già comprensivi della
 700 detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che
 precedono.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-5%);
- 705 • 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
 710 pertanto pari ad euro arrotondati¹¹ **615.000,00 (diconsi euro
 seicentoquindicimila/00).**

allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
 715 allegato 02 lotto unico | visure storiche catastali

¹⁰ 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.

¹¹ Con multiplo 5.000,00.



- allegato 03 lotto unico | mappe ed elaborati catastali
- allegato 04 lotto unico | titoli di provenienza
- allegato 05 lotto unico | formalità pregiudizievoli
- allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie
- 720 allegato 07 lotto unico | urbanistico

Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 3 marzo 2024

architetto fabrizio fontana

725



