

**Geometra Giuseppe Mussolin**

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giumussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei

C.T.U. al n. 1189



# Tribunale di Padova Esecuzione n. 58/2025

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**ANDOR SPV SRL e per essa INTRUM ITALY SPA**

**Avv. Gianni Solinas di Venezia**

CONTRO:

**G.E. Dr.ssa P. Rossi**

**Custode Avv. Mattia Gasparin di Padova**

**ESPERTO ESTIMATORE: geometra Giuseppe Mussolin**

Firmato digitalmente da  
**GIUSEPPE MUSSOLIN**  
CN = MUSSOLIN GIUSEPPE  
O = Collegio dei Geometri di  
Padova/80617020282  
C = IT



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giommussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



### PROSPETTO DI SINTESI

**Lotto 1 unico Porzione di casa accostata con annesso rustico e corte esclusiva  
Via Indipendenza s.n.c. – Gazzo (Pd)**

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	Lotto 1 unico Porzione di casa accostata con annesso rustico e corte esclusiva Via Indipendenza s.n.c. (presso civ. 70, negli atti civ. 55) – Gazzo (Pd)
<b>DATI CATASTALI</b>	N.C.E.U. Comune di Gazzo (PD), V. Indipendenza (da visure catastali) abitazione: Sez. - fg. 23 mapp. 553 sub. 1-2-3 e fg. 23 mapp. 571 La planimetria catastale urbana dell'immobile residenziale non e' conforme allo stato di fatto. A mezzo variazione catastale conseguente a sanatoria comunale da fare anch'essa, la medesima planimetria catastale ritornera' ad essere conforme. La planimetria catastale urbana dell'immobile accessorio e' in sostanza conforme allo stato di fatto
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	F la quota di 1/1
<b>STATO DI POSSESSO</b>	Sulla base delle verifiche effettuate, l'unita' oggetto di perizia e' libera ma in stato precario da ristrutturare.
<b>Valore stimato libero</b>	€ 57.000,00
<b>Valore di vendita giudiziarie libero</b>	€ 47.600,00

### PERIZIA Lotto 1 unico

**Porzione di casa accostata con annesso rustico e corte  
esclusiva**

**Via Indipendenza s.n.c. – Gazzo (Pd)**

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** Si tratta di un immobile urbano situato a Gazzo Padovano in via Indipendenza s.n.c. incrocio con via Dandolo, a circa 3 km dal centro di Gazzo Pd. *Dal centro di Gazzo si raggiunge l'immobile percorrendo la S.P. 26 in direzione sud per 2,9 km. circa. In prossimita' dell'incrocio con via Dandolo si gira a sinistra in direzione est in via Piave percorrendola per 700 ml. circa dove a sinistra si trova l'accesso carraio all'immobile in questione.*

L'immobile si trova in una zona periferica; negozi e servizi di prima necessita' nel centro del paese a 3 km circa; autobus di linea (con fermata a richiesta a 350 ml. circa), parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese nella vicina frazione di Grossa. L'ospedale civile pu' vicino si trova a Vicenza a circa 15 km di distanza.

*L'immobile e' ubicato in zona periferica, a 3 km. circa dal centro di Gazzo, viabilita' caratterizzata dal passaggio dei mezzi pubblici con viabilita' normale soprattutto nelle ore di punta.*

**1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE:** Si tratta di una vecchia casa, porzione accostata costruita almeno 100 anni fa, oltre ad annesso rustico costruito negli anni '50 e cortile

esclusivo. *Nel 2005 con permesso di costruire sono stati iniziati alcuni interventi di recupero ma sono state effettuate solo le demolizioni.* La casa residenziale si sviluppa ai piani terra, primo e soffitta a granaio al piano secondo (fg.23 mapp. 553 sub. 2); l'annesso rustico con stalla da portico e accessori al piano terra, piano primo a fienile e legnaia (fg.23 mapp. 553 sub. 3) e la corte esclusiva (fg- 23 mapp. 553 sub. 1 e mapp. 571 cat F/1). Accesso principale da via Indipendenza. L'immobile attualmente è recintato su tutti i lati con stanti e rete.

## **1.2 -DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI CASA ACCOSTATA**

Da via Indipendenza presso civico 70 (negli atti civ. 55), a mezzo di accesso carraio ad ovest del lotto, si accede alla corte esclusiva, dalla quale si entra al piano terra (di altezza ml 2,40) della porzione di casa accostata sub. 2 che risulta così composta: *(da planimetria catastale)* ingresso, cucina, ripostiglio, sgombero e lavanderia al piano terra. Le scale interne a due rampe conducono al piano primo (di altezza ml. 2,60) così composto *(da planimetria catastale)*: tre camere da letto, bagno finestrato e ripostiglio. Dalle medesime scale interne si sale al piano secondo (di altezza media ml. 2,10) composto da grande soffitta ad uso granaio. Adiacente alla suddetta unità lato ovest si trova annesso rustico (in catasto C/6) sub. 3. al piano terra (di altezza 2,20ml. <5,50 ml.) composto da: due grandi portici con accesso carraio dai quali si entra nella grande stalla, nella rimessa e nei due porcili. Piano primo (di altezza 1,80ml. <2,80 ml.) e accessibile da portico vuoto fino in alto, tramite scala a pioli da accostare, si trova il fienile e la legnaia. Attualmente tutti i succitati locali si presentano come ruderi non abitabili. Cortile esclusivo (mapp 553 sub. 1 e mapp 571) ubicato sui quattro lati dell'immobile, utilizzabile a sud a giardino, parcheggio e spazio di manovra.

L'unità residenziale misura complessivamente mq 380,41 lordi commerciali, considerando anche la corte esclusiva; i mq sono già stati ragguagliati con i rapporti mercantili (coefficienti) del caso (come indicato nell'allegato 1 tabella 1).

Gli immobili relativi all'unità abitativa hanno discreti requisiti di razionalità degli spazi ma non sono abitabili e sono in precario stato conservativo e di utilizzo.

**STRUTTURE:** l'immobile residenziale e' di tipologia in muratura di laterizio, su fondazioni continue, solai intermedi e di copertura in legno. Copertura a tetto a due falde a capanna. Facciate parzialmente intonacate e tinteggiate. L'annesso rustico e' in blocchi di cemento su fondazioni in

cemento armato, i solai sono in legno e la copertura divisa in due parti a due falde a capanna ognuna, con travi di legno, una parte in tegole di laterizio e una parte in pannelli di “Eternit”

*Le strutture si trovano in pessime condizioni.*

**FINITURE:** Si elencano le finiture dell’immobile porzione di casa accostata: zona giorno presente parte presente soltanto massetto di cemento, zona notte pavimentati con le sole tavole di legno. Pareti al grezzo – parte intonacati e non tinteggiati altri al grezzo con mattoni a vista. Soffitti parte in arelle e gesso e parte con travi a vista. Scala interna in marmiglia con parapetto in ferro dal piano terra al primo e poi scale in legno. Mancano le porte interne e i serramenti esterni, scuri in legno che sono stati tutti rimossi e in parte si trovano depositati nell’annesso rustico. Portoncino d’ingresso al piano terra in legno inesistente. *Le poche finiture dell’abitazione si trovano in pessimo stato d’uso. L’immobile si trova al momento del sopralluogo al grezzo mancando i requisiti che lo rendono abitabile. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti interne ed esterne all’immobile. L’annesso rustico e’ totalmente grezzo.*

**IMPIANTI:** non sono presenti ne tantomeno funzionanti

Non sono presenti impianti di qualsiasi tipo ne quelli rimasti sono funzionanti. Si riconoscono sulla parete sud della casa, vicine alla linea di confine est le adduzioni acqua e gas da terra e corrente elettrica da sotto la cornice del tetto.

## Giudizi di conformità

### 2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

- MEDIA CRITICITA' -

La costruzione del fabbricato e delle unità oggetto della presente procedura sono state tutte costruite in data anteriore al 01/09/1967. A seguito di presentazione di domanda di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico comunale di Gazzo (Pd) è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- in data 09 marzo 1995 il Comune di Gazzo ha rilasciato Concessione Edilizia n. 16/94 per “Ampliamento di un fabbricato ad uso rurale e ristrutturazione della parte abitativa”;
- in data 20 maggio 2010 il predetto Comune ha rilasciato Permesso ad eseguire attività edilizia n. C08/0059 per “Restauro, ristrutturazione ed ampliamento abitazione esistente”. Questo permesso e’ decaduto in quanto le opere sono state iniziate ma mai ultimate.
- e’ presente un vincolo di destinazione d’uso ai sensi dell’art. 6 della L.R. 24/85 e della Legge n. 10/77, costituito con l’atto autentificato in data 21 /11/1994 al n. 53687 di rep. Notaio L. Gallo di

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189

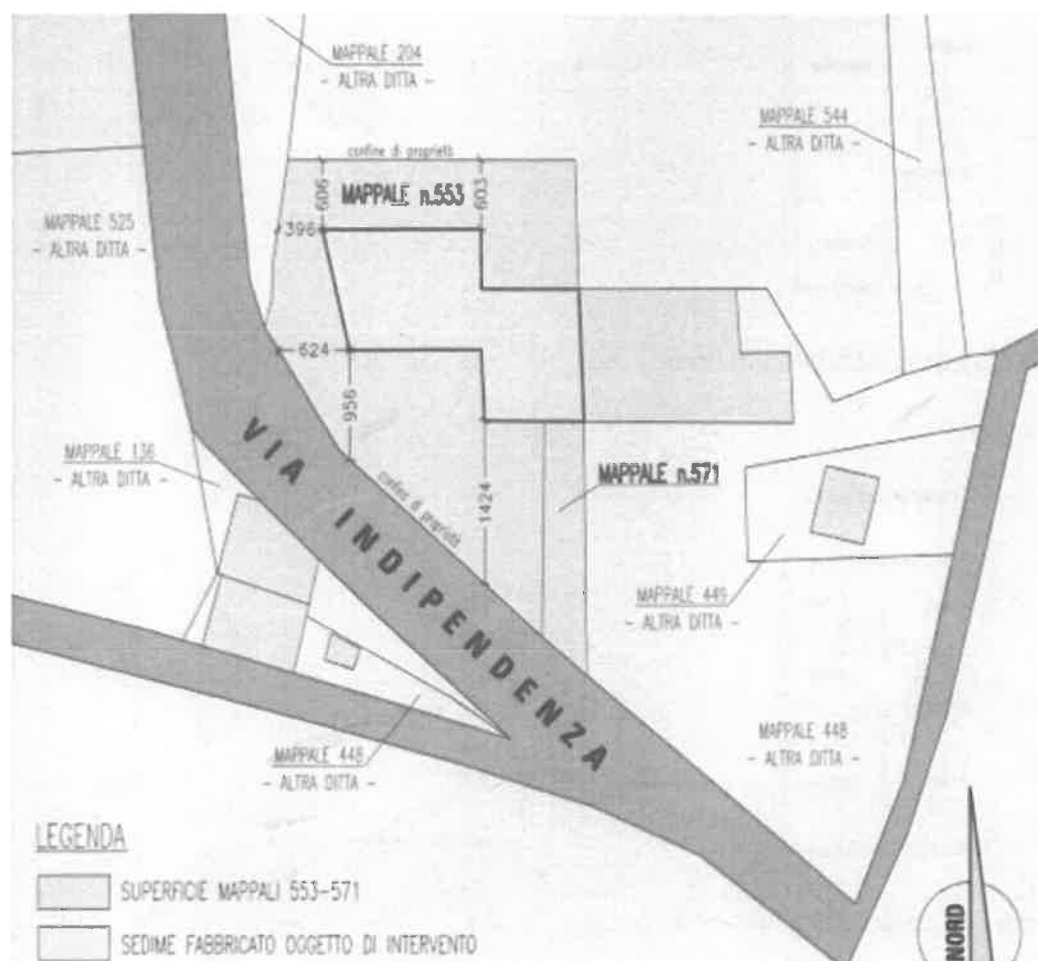


Cittadella, trascritto a Padova il 28/11/1994 ai nn.ri 26599/17836. Nell'atto viene specificato che il vincolo ha validità fino alla variazione dello strumento urbanistico.

L'immobile residenziale risulta non conforme allo stato di fatto comunale di cui ai grafici della concessione Edilizia n. 16/94, in quanto rimosse le finiture e le pareti di alcuni locali. Dette opere risultano ultimabili e sanabili, salvo ristrutturazione completa anche strutturale della casa.

L'immobile accessorio risulta non conforme allo stato di fatto comunale di cui ai grafici della concessione Edilizia n. 16/94, in quanto demolita una piccola costruzione a legnaia posta a nord-est. Dette opere risultano ultimabili e sanabili, salvo ristrutturazione completa anche strutturale della casa. Inoltre questo immobile ha la parte ad ovest della copertura in Eternit da rimuovere e ricostruire completamente.

Il costo delle opere sanabili si stima in € 6.000,00 compresa sanzione e spese professionali; Il costo della parte della copertura da rimuovere e ricostruire si stima in € 12.000,00 comprese spese professionali.



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



## 2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

- BASSA CRITICITA' -

I beni risultano catastalmente così censiti:

**N.C.E.U. Comune di Gazzo (PD), V. Indipendenza (da visura catastale)**

**abitazione: Sez. - fg. 23 mapp. 553 sub. 2; z.c.- P. T-1-2 cat. A/3; cl 1 vani 8; sup. catast. 227 mq,**

**escluse aree scoperte mq 227, rendita €475,14**

Unità immobiliare del 09/EL/M15

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Spazio Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	553	2			A/3	1	8 vani	Superficie Catastale: 227 mq. Rendita: €475,14	€475,14

Indirizzo: VIA INDIPENDENZA P.zza T-1-2

### Planimetria Catastale SUB 2 Piano Terra



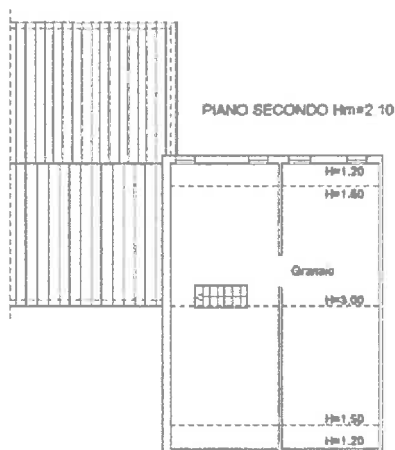
### Planimetria Catastale SUB 2 Piano Primo



### Planimetria Catastale SUB 2 Piano Secondo

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



La planimetria catastale urbana dell'immobile residenziale non e' conforme allo stato di fatto. A mezzo variazione catastale conseguente a sanatoria comunale, la medesima planimetria catastale ritornera' ad essere conforme.

### Ditta catastale:

00000000000000000000

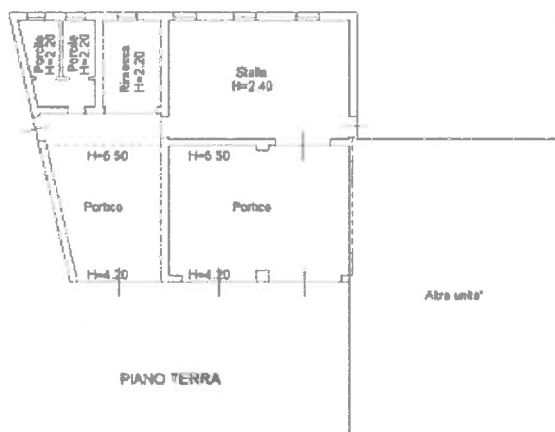
00000000000000000000

Situazione degli intestati dal 13/08/2015

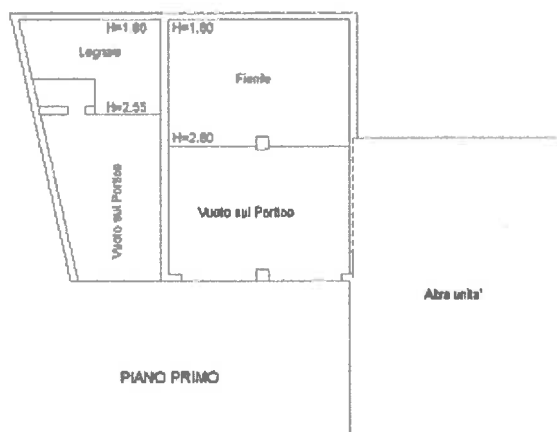
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1

**N.C.E.U. Comune di Gazzo, V. Indipendenza (da visura catastale)**

**Rimessa (stalla: Sez. - fg. 23 mapp. 553 sub. 3; z.c.- P. T-1. cat. C/6; cl 1 sup. catast. 117 mq, escluse aree scoperte mq 139, rendita €.217,53**



Planimetria Catastale **SUB 3** Piano Terra



Planimetria Catastale **SUB 3** Piano Primo

La planimetria catastale urbana dell'immobile accessorio e' in sostanza conforme allo stato di fatto.

**Ditta catastale:**

.....

Situazione degli intestati dal 13/08/2015



**N.C.E.U. Comune di Gazzo, V. Indipendenza (da visura catastale)**

**Cortile Sez. - fg. 23 mapp. 553 sub. 1; P. T BCNC (cortile) ai subb. 2 -3**

**-fg. 23 mapp. 571 E.U. di mq. 76 cat F/1 area urbana**

Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta **CONFORME** allo stato di fatto.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti a quelli specificati nell'ultimo atto di provenienza.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 24/09/2013.

**Confini catastali:** a nord con terreno mapp 542, est con mapp 542 e adiacente costruzione residenziale mapp 668 e sua corte 664, sud ed ovest con via Indipendenza oltre a mapp 205.

### 2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

**NESSUNA CRITICITÀ**

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Gazzo presenta la seguente destinazione: zona agricola del P.R.G. del Comune di Gazzo. Gli immobili urbani sono classificati zona E3 zona agricola E e sottozona E3 / fascia di rispetto stradale del P.I.

Gli interventi edilizi consentiti sono: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. b) demolizione e ricostruzione in loco di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità. c) ampliamento, anche in caso

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giूमussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



di ricostruzione il loco, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800, elevato a mc.1200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/85. d) costruzione di case di abitazione nei limiti e nelle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/85. e) impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito; f) costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 3% del fondo rustico.

### **3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratto di locazione; l'unità risulta attualmente libera.

E' stata presentata istanza di vendita in data 04/03/2025 da esecutante.

#### **3.1 - Attuale proprietà**

I beni immobili sono di proprietà 1/1 come da seguenti atti:

- 1) atto di CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE del 24/09/2013 – rep. N. 29515/11844 notaio M. Silva di Rubano (Pd), trascritto a Padova il 01/10/2013 ai nn. 29755/20258,  
Gli immobili colpiti vengono così identificati:  
Comune di Gazzo (Pd), N.C.E.U. Via Indipendenza Foglio 10  
Mapp. 553 sub 2 -- P. T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8 - RCE 475,14;  
Mapp . 553 sub 3 - Via Indipendenza - P. T-1 - Cat. C/6 -Cl. 1 - mq. 117 - RCE 217,53;  
Mapp. 553 sub 1 - Via Indipendenza - P. T – BCNC (cortile) ai subb 2 e 3;  
N.C.E.U. Comune di Gazzo fg. 23 mapp. 571 E.U. di mq. 76,

sono attualmente in proprietà a

il diritto di Proprieta' per la quota di ½

- 2) atto di COMPRAVENDITA del 13/07/2007 – rep. N. 872/738 notaio R. Monteroppi di Breganze (Vi), trascritto a Padova il 27/07/2007 ai nn. 41837/21900  
Gli immobili colpiti vengono così identificati:  
Comune di Gazzo (Pd), N.C.E.U. Via Indipendenza Foglio 10  
Mapp. 553 sub 2 -- P. T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8 - RCE 475,14;  
Mapp. 553 sub 3 - Via Indipendenza - P. T-1 - Cat. C/6 -Cl. 1 - mq. 117 - RCE 217,53;  
Mapp. 553 sub 1 - Via Indipendenza - P. T – BCNC (cortile) ai subb 2 e 3;

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



N.C.E.U. Comune di Gazzo fg. 23 mapp. 571 E.U. di mq. 76, (ex N.C.E.U. Sez. C. fg. 10 mapp. 571)

sono attualmente in proprietà a:

diritto di proprietà per la quota di ½.

Quindi i beni immobili sono di proprietà 1/1 di

### 3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura il fabbricato composto da abitazione ai piani terra, primo e secondo (sub2), da stalla ai piani terra e primo, (sub. 3) il tutto con cortile di pertinenza in proprietà esclusiva ( sub. 1) così dedotti dall'atto di CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE del 24/09/2013 – rep. N. 29515/11844 notaio M. Silva di Rubano (Pd), trascritto a Padova il 01/10/2013 ai nn. 29755/20258 sono intestati a F

F

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

Comune di Gazzo (Pd), N.C.E.U. Via Indipendenza Foglio 10

Mapp. 553 sub 2 - - P. T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8 - RCE 475,14;

Mapp . 553 sub 3 - Via Indipendenza - P. T-1 - Cat. C/6 -Cl. 1 - mq. 117 - RCE 217,53;

Mapp. 553 sub 1 - Via Indipendenza - P. T – BCNC (cortile) ai subb 2 e 3.

e,

a seguito di atto di COMPRAVENDITA del 13/07/2007 – rep. N. 872/738 notaio R. Monteroppi di Breganze (Vi), trascritto a Padova il 27/07/2007 ai nn. 41837/21900 sono intestati a :

per la quota di ½;

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

Comune di Gazzo (Pd), N.C.E.U. Via Indipendenza Foglio 10

Mapp. 553 sub 2 - - P. T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8 - RCE 475,14;

Mapp . 553 sub 3 - Via Indipendenza - P. T-1 - Cat. C/6 -Cl. 1 - mq. 117 - RCE 217,53;

Mapp. 553 sub 1 - Via Indipendenza - P. T – BCNC (cortile) ai subb 2 e 3.

di ½;

BENE

4 a Gazzo Padovano (Pd) c.f.

per la quota di

1/1 di piena proprietà Bene Personale nella loro precedente identificazione in N.C.E.U. Sez. C Fg. 10

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei

C.T.U. al n. 1189



mapp. 553 subb.1,2,3 a seguito di Atto tra vivi DIVISIONE rep. N. 80620 del 28/01/2005 notaio C. Corradi di Piazzola sul Brenta trascritto a Padova il 03/02/2005 ai nn.ri 4487/2652.

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura area urbana N.C.E.U. Comune di Gazzo fg. 23 mapp. 571 E.U. di mq. 76 così idedotti dall'atto di CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE del 24/09/2013 – rep. N. 29515/11844 notaio M. Silva di Rubano (Pd), trascritto a Padova il 01/10/2013 ai nn. 29755/20258 sono intestati a

per il diritto di Proprieta' per la quota di ½;

gli immobili in oggetto della procedura area urbana N.C.E.U. Comune di Gazzo fg. 23 mapp. 571 E.U. di mq. 76 così idedotti dall'atto di COMPRAVENDITA del 02/08/2007 rep. N. 954/807 notaio R. Monteroppi di Breganze (Vi) trascritto a Padova il 30/08/2007 ai nn.ri 47352/25070;

il nato a Gazzo (Pd) il c.f. F. P. o zzo (Pd) il c.f. in parte a seguito di atto di COMPRAVENDITA del 03/02/1984 rep. N. 5212 notaio G. Corciulo di Piazzola sul Brenta trascritto a Padova il 23/02/1984 ai nn.ri 5012/3705 e in parte a seguito di di atto di COMPRAVENDITA del 16/02/1968 rep. N. 3786 notaio G. Merone di Camisano Vicentino (Vi) trascritto a Vicenza il 01-/03/1968 ai nn.ri 2355/1936.

### **4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Da atto di provenienza del 24/09/20132 – rep. N. 29515/ 11844 notaio M. Silva di Rubano (Pd), risulta che al momento della cessione di quota immobiliare O dichiara di essere di stato civile libero.

#### **4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ai sensi dell'Art. 6 Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24 e della Legge 28/01/77 n. 10 in autentica di firme in data 21 /11/ 1994 rep. N. 53687 Notaio L. Gallo di Cittadella trascritto a Padova il 28/11/1994 ai nn.ri 26599/17836 a favore del Comune di Gazzo col quale E. al fine del rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Gazzo per l'ampliamento in zona agricola di un fabbricato ad uso annessi rustici in Comune di Gazzo C.T.

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

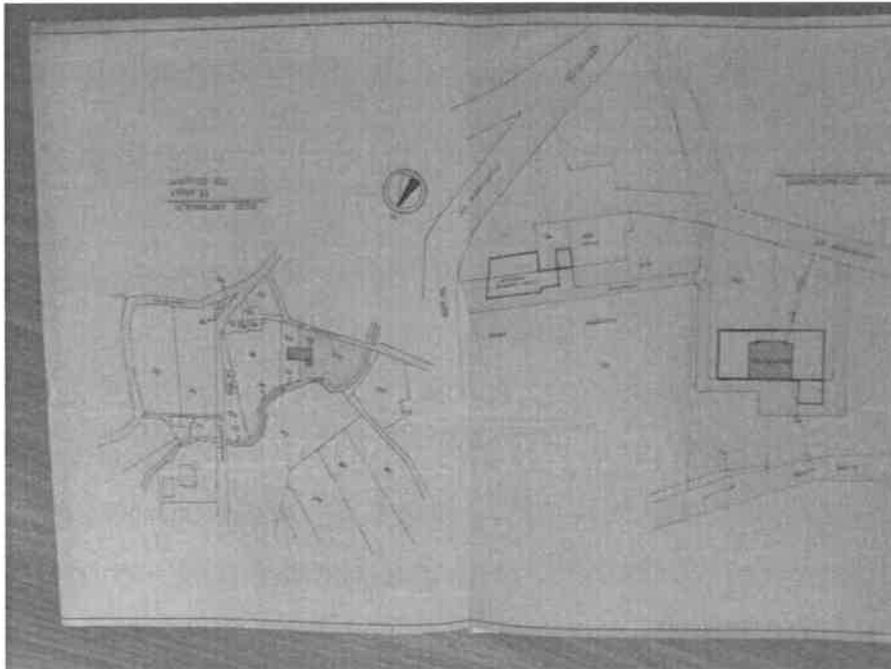
cel. 335.6309996

email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



FG. 23 Mapp.li 126-320 con istanza del 14/02/1994 n. 744 prot. Gen. Pratica edilizia n. 16/94 hanno vincolato la destinazione d'uso del fabbricato alla succitata destinazione.

Si allegano i grafici legittimati della conc. 16/94 ove si riconosce quanto vincolato al fine di ampliamento di altro fabbricato vicino.



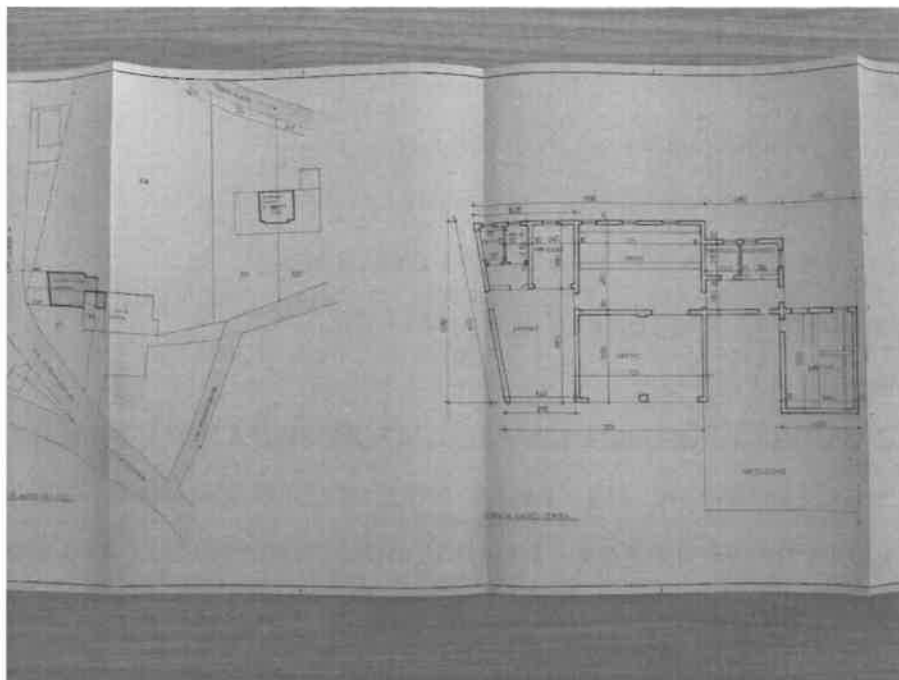
## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



Il vincolo ha validità fino alla variazione dello strumento urbanistico.

### **4.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

#### **Iscrizioni:**

Iscrizione a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI. sede in Vicenza c.f.: 00204010243 a carico di

FI

rieta' 1/2; importo capitale euro 186.000,00, importo totale euro 372.000 e durata 30 anni, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 13/07/2007 rep. n. 873/739 notaio r. MONTEROPPI di Breganze, iscritta ai nn. 41839/10344 del 27/07/2007:

N.C.E.U. :

Comune di Gazzo (Pd), N.C.E.U.

- Sez. C fg. 23 mapp. 553 sub. 1-2-3.

#### **Pignoramenti:**

Trascrizione a favore di ANDOR SPV S.R.L. con sede a PADOVA c.f. 05428600265, a carico per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/2 trascritta ai numeri 5158 Reg. Particolare 7356 Reg Generale il 03/03/2025, nascente

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003

cel. 335.6309996

email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



da verbale di pignoramento rep. n. 799 del 20/02/2025, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.

Comune di Gazzo (Pd), Via Indipendenza S.N.C. N.C.E.U.

- fg. 23 mapp. 571 F1 area urbana; 76 mq.

Abitazione:-fg.23 mapp. 553 sub. 2 p. T-1-2 cat.A/3 cons. 8 vani;

Garage: fg. 23 mapp 553 sub. 3 Cp. T-1 at. C/6 cons. 117 mq.;

Cortile: fg. 23 mapp 553 sub. 1 E.U.

“IL PRESENTE PIGNORAMENTO COLPISCE I MAPPALI INDICATI NELLA NOTA, NONCH E' I BENI ERETTI E/O ERIGENDI SUGLI STESSI. AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE ANDOR SPV S.R.L. (RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.) ELEGGE DOMICILIO PRESSO L'AVV. GIANNI SOLINAS INPADOVA VIA N.TOMMASEO 7 8A E ALL'INDIRIZZO DIGITALE PEC INFO@PEC.STUDIOLEGALESOLINAS

Altre trascrizioni: -----

Altre limitazioni d'uso: -----

### **Occupazione:**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia è libera ma in stato precario da ristrutturare.

### **5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Trattandosi di i casa accostata non risulta amministratore dello stabile né si ha notizia di eventuali spese comuni ad altri.

### **6 - VISURE CATASTALI, C.D.U E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si allegano visure catastali storiche dei subalterni. L'A.P.E. risulta esistente di classe energetica G emesso il 18/09/2013 e riportato in allegato all'atto di provenienza CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE del 24/09/2013 per cui lo stesso risulta scaduto.

### **7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il G.E. Dott.ssa Paola Rossi, all'udienza del 22/03/2025 ha nominato esperto per la relazione di stima degli immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ sottoscritto Geometra GIUSEPPE MUSSOLIN, nato a Padova il 13/11/1958 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^2740, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Padova al n^1189, disponendo la

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale aggiornato marzo 2016, in atti.

Il giorno 14/04/2025 ho effettuato il sopralluogo all'immobile sito a Gazzo (Pd), presente e l'Avv.to M. Gasparin. Il giorno 23/06/2025 ho richiesto al Comune di Gazzo copia delle pratiche edilizie dell'immobile e Certificato di destinazione Urbanistica, nonché le informazioni a riguardo del P.R.G. comunale; le visure catastali e in conservatoria sono state effettuate con collegamento internet.

**Nella determinazione del valore del bene pignorato, e' stato tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Asta legale, le quali sono in linea, oltre a riferimento a valori di mercato in vendita.**

## Calcolo del Valore

### 8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (regolamento 575/2013/UE e IVS 1, 3.1).

#### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima normalmente utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

**In questo caso non essendoci comparabili adatti agli immobili in questione ridotti a ruderi, sarà adottato il metodo di stima a costi di trasformazione, tenendo conto del valore del terreno in zona con la destinazione d'uso come da norme urbanistiche comunali.**

#### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il borsino immobiliare di Tecnoborsa.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

Ho effettuato un rilievo all'interno degli immobili urbani, calcolando quindi le superfici esterne lorde delle parti esclusive denominata SEL:

### VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

esecuzione immobiliare n. 58/2025		via indipendenza, Gazzo Padovano zona Dandolo				
fig. 23 mapp. 553 sub 2 cat A3, 553 sub 3 cat C6, 553 sub 1 EU, mapp 571 cat F1						
CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI						
TIPOLOGIA		SUP lorde	altez lorde	VOL lordo	rapp merc	SEL
piano T	ABITAZIONE Sub 2	87,32	2,70	235,76	1,00	87,32
piano T	ACCESSORI Sub 2	24,00	2,70	64,80	0,50	12,00
piano 1	ABITAZIONE Sub 2	111,32	2,90	322,83	1,00	111,32
piano 2	SOFFITTA Sub 2	111,32	2,10	233,77	0,50	55,66
piano T	RIMESSA COMPLETA sub 3	133,30	2,60	346,57	0,50	66,65
piano 1	FIENILE-LEGNAIA sub 3	62,02	2,20	136,43	0,25	15,50
terreno	CORTILE sub1	543,39	0,00	0,00	0,10/0,02	30,44
terreno	CORTILE mapp 571	76,00	0,00	0,00	0,02	1,52
	FABBRICATI	529,27		1340,16		348,45
	TERRENI	619,39		0,00		31,96
<b>TOTALE</b>	<b>GENERALE</b>			<b>1340,16</b>		<b>380,41</b>
N.B. rapporti mercantili con rif a DPR. 138/98		fabbricati e terreni		LOTTO 1 UNICO		
						TABELLA 1

### VALUTAZIONE CON COSTI DI TRASFORMAZIONE

# Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
 cel. 335.6309996  
 email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
 iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
 C.T.U. al n. 1189



esecuzione immobiliare n. 58/2025 via indipendenza, Gazzo Padovano zona Dandolo fabbricati e terreni LOTTO 1 UNICO  
 fg. 23 mapp. 553 sub 2 cat A3, 553 sub 3 cat C6, 553 sub 1 EU, mapp 571 cat F1

VALUTAZIONE CON COSTI DI TRASFORMAZIONE (ristrutturazione) "COST APPROACH" 31/07/2025

	mc/n.	€ al mc/n.	€ pieno	calcolo depre	€ deprezzato	eta'	vita utile
COSTOTRASFORM	edile	1340,16	200	268032,8	0,25	67008,2	60 anni
	impianti	1340,16	100	134016,4	0	0	40 anni
	finiture	1340,16	100	134016,4	0	0	40 anni
	edile	0,00	0	0	0,25	0	60 anni
	impianti	0,00	0	0	0	0	40 anni
	finiture	0,00	0	0	0	0	40 anni
SPESE GENERALI	oneri professionali	536065,6	10,00%	53606,56	0	0	formula deprezzamento
	oneri comunali	536065,6	3,00%	16081,97	0	0	1-eta'/vita utile
	interessi finanziamen	536065,6	4,00%	80% 17154,1	0	0	
<b>COSTI costruzione e accessori</b>		(eccetto terreno)	restaurato	622908,227	deprezzato	67008,2	
GUADAGNO lordo	costi €	costi €	percent.				
	622908,227	67008,2	15,00% (% di guadagno lordo)	93436,23		0	
COSTO terreni	mapp 553-571	mq	€/mq	€			
		619,39	10,8	6689,358		6689,358	
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>				restaurato	723033,8	deprezzato	73697,558

TABELLA 2

<b>Valore stimato:</b>	€ 73.697,56 = € 193,73 x m 380,41
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 74.000,00 al 31/07/2025

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Opere da sanare come già sopra descritte		€ -6.000,00
Opere di copertura in Eternit da rimuovere e ricostruire copertura		- € 12.000,00
Complessivamente		- € 18.000,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	
<b>Valore stimato arrotondato</b>	€ 74.000,00
<b>Spese di regolarizzazione</b>	€ -18.000,00
<b>Totale Arrotondato</b>	€ 56.000,00

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO LOCATO € 56.000,00**  
 (euro cinquantaseimila/00)

VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'	
QUOTA 1/1 PROPRIETA' Fantin Attilio	€ 56.000,00
COMPLESSIVAMENTE	€ 56.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
<b>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria</b>	<b>€ 47.600,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giomussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189

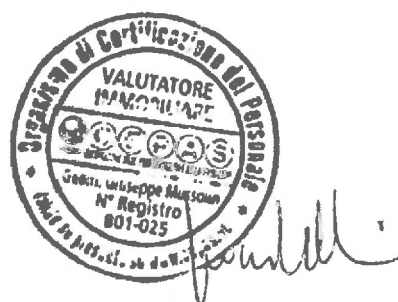


Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€ .....
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ .....

Padova 25 agosto 2025

L'esperto Estimatore

Geometra Giuseppe Mussolin



### ALLEGATI:

- 1 Tabelle valutative del lotto
- 2 Estratto catastale N.C.T.
- 3 Visure catastali N.C.E.U.
- 4 N.C.E.U. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 5 Titoli edilizi
- 6 Grafici edilizi
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Ultimo atto di Atto di Provenienza e nota atto di vincolo urbanistico
- 9 Certificato di destinazione urbanistica
- 10 Lettere con date invio e date riscontro della C.T.U.
- 11 Parcella da liquidare con distinta delle spese
- 12 Prospetto riepilogativo