

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dottor G.G. Amenduni
Custode Avv.to C. Stefanelli

e.i. 121.2024

Udienza del 3 febbraio 2026

debitore esecutato

con sede in

creditore procedente

con

01

relazione di stima

compendio immobiliare sito in Viale dell'Industria a Padova | Pd

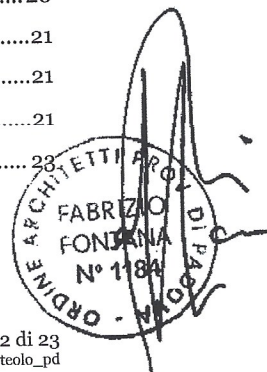
fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
t.+39.338.6056556
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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



indice

capitolo 0	premesse generali.....	3
0.1	incarico giuramento quesito adempimenti preliminari limiti e assunzioni criteri di stima e formazione dei lotti	3
0.2	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti	3
0.3	corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.	4
0.4	corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.	4
0.5	limiti dell'incarico	4
0.6	assunzioni ai fini dell'incarico	5
0.7	criteri generali di stima adottati approccio metodologico	6
0.8	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.	10
1.1	lotto unico diritto venduto.....	11
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni	11
1.3	lotto unico qualità dei beni	11
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni	12
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	12
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.	14
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	15
1.8	lotto unico storia catastale dei beni.....	15
1.9	lotto unico confini catastali dei beni.	16
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	17
1.11	lotto unico provenienza dei beni	17
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	17
1.13	lotto unico condominio.....	18
1.14	lotto unico vincoli ed oneri	18
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	19
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	20
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	21
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	21
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione.....	21
.	allegati	23



capitolo 0 premesse generali

premesse generali

0.1 incarico | giuramento | quesito | adempimenti preliminari | limiti e assunzioni | criteri di stima e formazione dei lotti

- 5 Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 10 giugno 2025 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.
- 10 Successivamente, in data 16 giugno 2025, 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
- 15 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 3 febbraio 2026.

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

- 20 Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre a:

- 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 procedente;
- 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 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;
- 35 • effettuare indagini di mercato in loco e attraverso il reperimento di comparabili.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

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

40 I dati generali riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita risultano corretti.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione
45 corrispondono a quelli che attualmente individuano i beni in censo.
Si vedano i successivi punti 1.6 e 1.8.

0.5 limiti dell'incarico

- 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
50 quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 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
55 topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.



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

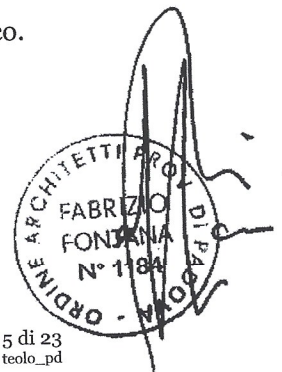


- 60 C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ove necessario, in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.
- 60 D. Impossibilità di verificare la natura dei 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.

assunzioni ai fini dell'incarico

o.6 assunzioni ai fini dell'incarico

- 65 E. Si assume che i beni siano parzialmente occupati da soggetti terzi con contratto di locazione;
- 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.
- 70 G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di procedura.
- 75 H. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto).
- I. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- 80 J. Si assume che i fabbricati e i terreni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza contraria sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.



The stamp is circular and contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI A.P.O.' around the top edge, 'FABRIZIO FONTANA' in the center, and 'N° 1184' below the name. To the right of the stamp, the word 'DIPADOVA' is written vertically.



0.7 criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

85 Secondo l' International Valuation Standards Council (IVSC) editi dall'International Valuation Standards Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con*
90 *prudenza e senza alcuna costrizione.*

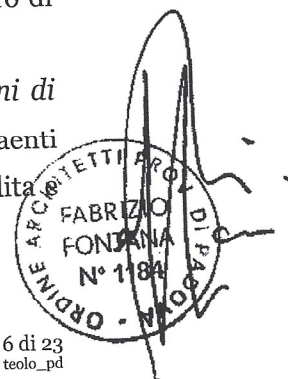
La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi
95 ad una data definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;
– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel
100 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo
105 ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

– “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti
110 siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita.

criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

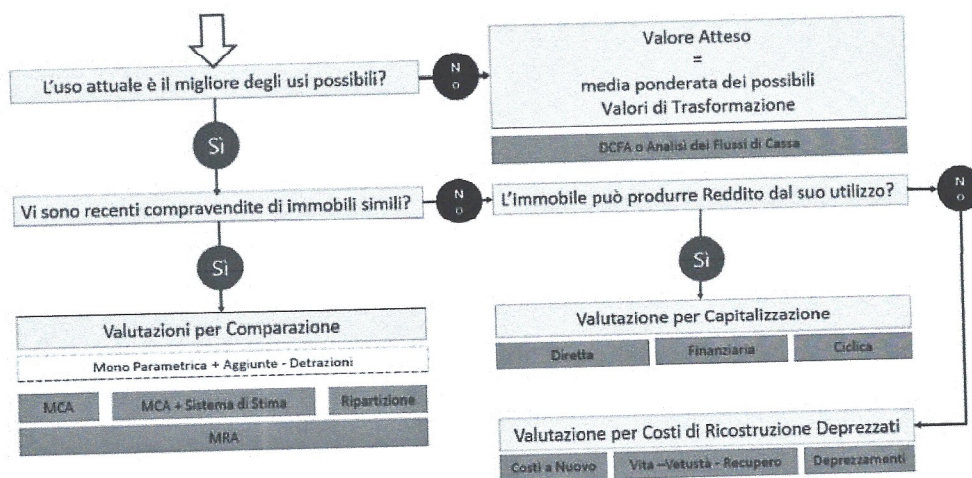


pagina 6 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata 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:



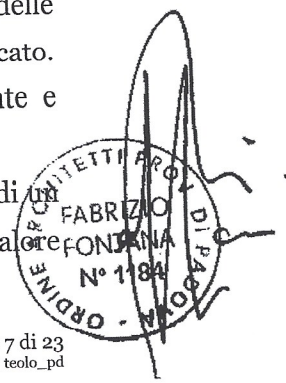
criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

- *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.

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.

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.

135 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.

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

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di
145 immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante
150 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
155 elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

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

caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;

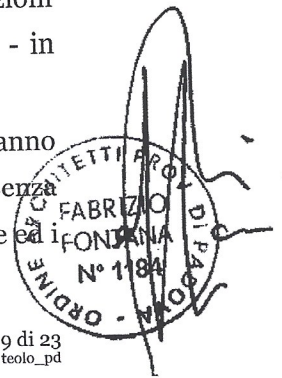


• La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;
caratteristiche intrinseche

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

Si precisa che - trattandosi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello 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 -
180 tutti gli eventuali ulteriori oneri, che pertanto rimarranno a carico degli acquirenti, relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti su materiali da costruzione, sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per
185 gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in
190 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



195 costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta
dei costi che l'acquirente dei beni dovrà eventualmente sostenere per la
sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte
e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

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

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

- 200 1 Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL'INDUSTRIA Piano 1, foglio 96, mappale 11, sub
7, Zona 2 Cat.A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 3.269,17;

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

- 205 • *Ufficio sito al civico 72/A del Viale dell'industria a Padova.*

Gli elaborati di perizia, da intendersi inscindibili fra loro, sono:

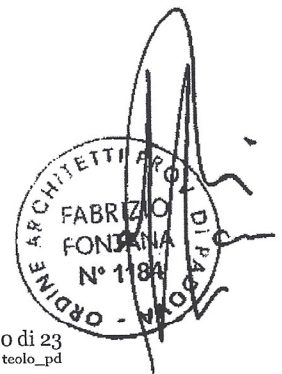
o1 relazione di stima (presente documento)

o2 allegati alla relazione di stima (documento a parte)

210

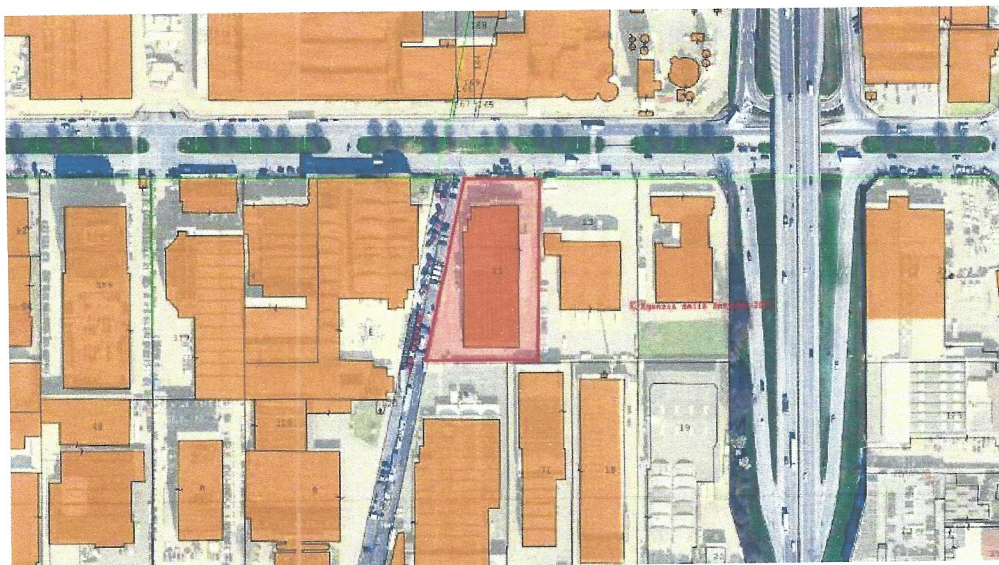
formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

pagina 10 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



capitolo 1 lotto unico | Ufficio sito al civico 72/A del Viale dell'industria a Padova.

lotto unico | diritto venduto



215

Figura 1 | individuazione del compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare all'interno del quale è ubicata l'unità oggetto della presente relazione.

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

piena proprietà del bene pignorato

220

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹.

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

Comune di Padova, con accesso dal civico 72 del viale dell'Industria a Padova.

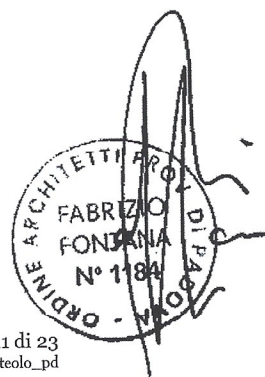
lat. 45°24'38.3"N / long. 11°55'48.6"E (link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

225

n.1 ufficio.

¹ Anche di natura tecnologica e/o condominiale.



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

l'unità è così composta²:

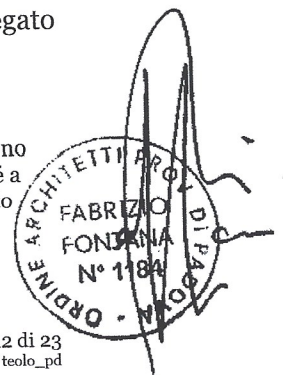
- ingresso di circa arrotondati mq. 18,50 - (sub 11/07 - piano primo)
 - archivio di circa arrotondati mq. 20,50 - (sub 11/07 - piano primo)
 - 230 • c.t. di circa arrotondati mq. 5,00 - (sub 11/07 - piano primo)
 - antibagno di circa arrotondati mq. 7,00 - (sub 11/07 - piano primo)
 - wc di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 11/07 - piano primo)
 - wc di circa arrotondati mq. 1,50 - (sub 11/07 - piano primo)
 - ufficio di circa arrotondati mq. 21,00 - (sub 11/07 - piano primo)
 - 235 • ufficio di circa arrotondati mq. 38,00 - (sub 11/07 - piano primo)
 - ufficio di circa arrotondati mq. 31,50 - (sub 11/07 - piano primo)
- per complessivi netti arrotondati circa 146,00 mq oltre alle parti comuni con altri beni.

lotto unico | composizione e consistenza dei beni

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

240 Comune..... Padova | PD
 Codice Istat..... 028060
 Ripartizione geografica Istat Nord-Est
 Grado urbanizzazione..... "Città" o "Zone densamente popolate"
 Regione agraria..... PIANURA DI PADOVA
 245 Classificazione sismica al 2015 Zona 4
 Rischio Molto basso - Basse possibilità di danni sismici
 Popolazione residente 210077 (2019)
 Superficie..... 93,03 Km²
 Densità..... 2.258,16 ab/Km²
 250 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.

² Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto alla mezza unità) sono ricavate dalle planimetrie catastali e, per quanto sarà rilevato in seguito, non corrispondono né a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo (stato di fatto) né tantomeno nei titoli abilitativi (stato legittimato).



lotto unico | descrizione dei beni

Trattasi di unità immobiliare con destinazione censuaria e comunale ufficio, situata al civico 72/A del viale dell'Industria nella zona industriale di Padova.

255 Il civico 72 è collocato sul lato meridionale della viabilità in prossimità dello svincolo (uscita 16) del Corso Argentina.

Gli accessi carrabile e pedonale al fabbricato avvengono tutti dal fronte settentrionale del lotto, prospiciente la viabilità comunale.

Per quanto attiene l'intero fabbricato si rileva (estratto sintetico dalla relazione del progettista dell'edificio) che risulta composto da: (i) una unità artigianale in

260 collegamento con porzione commerciale al piano terra (lato est), (ii) una unità artigianale con relativi uffici al piano terra (lato nord-ovest). Due vani scala separati e indipendenti consentono l'accesso al primo piano, dove sono potenzialmente individuabili fino a tre unità indipendenti.

265 La struttura portante è prevalentemente prefabbricata in calcestruzzo precompresso, con pilastri, travi e solai di interpiano e di copertura; i tamponamenti laterali sono in pannelli di calcestruzzo alleggerito e coibentato. L'angolo nord-est è previsto con facciata strutturale vetrata con montanti e traversi in alluminio elettrocolorato grigio chiaro.

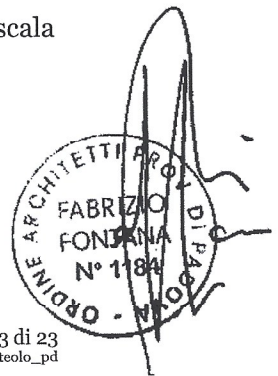
270 Il fabbricato esternamente versa in buono stato di conservazione e manutenzione. L'unità oggetto della presente è situata al piano primo sullo spigolo nord-ovest e prende accesso dalla scala posta sul lato ovest.

Si rileva fin da subito che lo stato di fatto non coincide né con le planimetrie catastali né tantomeno con i titoli abilitativi in quanto l'articolazione dei vani è

275 stata modificata dividendo di fatto l'unità in due porzioni una delle quali facendola accedere ad altro vano scala.

Si anticipa che ai fini della presente la soluzione tecnica posta in essere non sarà nemmeno presa in considerazione ed in capitoli conformità edilizia e stima sarà valutata la rimessa in pristino delle condizioni ex ante soprattutto perché la scala

280 di accesso alla porzione enucleata (sub 3) risulta in proprietà a terzi.



La porzione di unità locata ad uso palestra risulta in buono stato di conservazione e manutenzione mentre la porzione rimanente risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le questioni che hanno rilievo ai fini della presente, con la precisazione che le medesime sono consequenziali a sopralluogo visivo del consulente e non ad esplorazioni tecnico/invasive di dettaglio, sono le seguenti:

- vetustà degli impianti;
- segni di perdite ed infiltrazioni su copertura con
- componenti di controsoffitto a quadrotte e pavimento lesionate e da sostituire.

Per le consistenze di massima si rimanda al precedente punto 1.4.

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

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

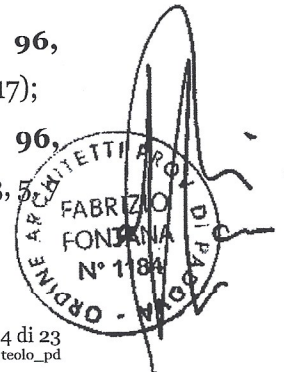
1) Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano 1, **foglio 96, mappale 11, sub 7**, Zona 2 Cat.A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 3.269,17; insistente su particella così censita al catasto terreni:

- Nct, PADOVA (PD), **foglio 96, mappale 11**, Ente Urbano di 5.019 mq censuari.

Formano parte della stima e pertanto del trasferimento ancorché non esplicitamente pignorati (dal titolo di provenienza) *la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo ivi compresa l'inerente ed inscindibile quota delle parti e degli spazi comuni condominiali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C. ed in particolare dei:*

- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, **foglio 96, mappale 11, sub 4** bene comune non censibile (cortile comune ai sub. 5, 7 e 17);
- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, **foglio 96, mappale 11, sub 6** bene comune non censibile (scale comuni ai sub 7 e 17);
- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, **foglio 96, mappale 11, sub 9** bene comune non censibile (cavedio comune ai sub 3, 5 e 13);

lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.



pagina 14 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



Il solo subalterno 7 (pignorato) risultava intestato in censo alla data dell'ispezione a:

debitore esecutato

proprietà 1/1,

Si veda allegato 02

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

Per quanto potuto verificare l'accatastamento non risulta coerente con lo stato di fatto per le seguenti ragioni di minima:

- difformità fra planimetria in censo e lo stato di fatto delle partizioni e le articolazioni interne all'unità;
- difformità fra planimetrie in censo e con lo stato legittimato dai titoli abilitativi;

Per tali ragioni e per quanto sarà riferito in successivo 1.16 in punto conformità edilizia il compendio dovrà essere soggetto a modifiche o rimessa in pristino in funzione delle scelte di convenienza dell'acquirente e nel rispetto delle normative di edilizie e igienico-sanitarie attualmente vigenti.

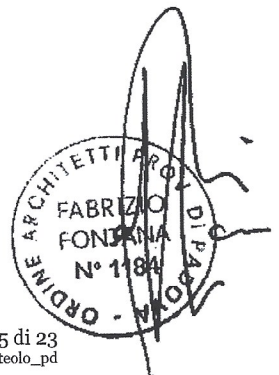
L'aggiornamento ed i relativi costi permarranno a carico dell'acquirente i beni e saranno conseguenti alle scelte operate sotto il profilo edilizio.

Cautelativamente si stimano costi censuari pari ad euro **1.000,00** imponibili per il solo aggiornamento catastale dell'unità sub 7 e cioè esclusi costi di rilievo metrico e restituzione grafica dello stato di fatto poiché compensati nel successivo capitolo 1.16 relativo alla conformità urbanistico-edilizia.

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

Ai fabbricati l'unità sub 7 deriva da³:

³ Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/categoria/la consistenza/ di atterraggio.



lotto unico | correttezza dell' accatastamento



- 340
- -/96/11/7/A10/6 vani-164 mq | Variazione del 29/01/2014 Pratica n. PD0015771 in atti dal 29/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7449.1/2014);
 - D/9/177/7/A10/6 vani | VARIAZIONE del 25/11/1999 in atti dal 25/11/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 13819.1/1999);
 - D/9/177/7/A10/7,5 vani | VARIAZIONE del 07/04/1999 in atti dal 07/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 10808.1/1999);
- 345

lotto unico | confini catastali dei beni.

Ai terreni la particella 11 deriva da⁴:

- 350
- 96/11/ente urbano/5.019 mq. / TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2001 Pratica n. 16078 in atti dal 26/07/2001 (n. 5659.1/2001) con soppressione della particella 10;
 - 96/11/ente urbano/4.960 mq. / TIPO MAPPALE del 13/05/1998 in atti dal 10/10/1998 (n.7008.510/1986) con soppressione della particella 12;
 - 96/11/ente urbano/4.730 mq. / Impianto meccanografico del 01/01/1969;

Si veda allegato 02

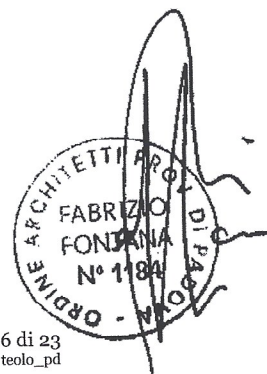
355 **1.9** lotto unico | **confini catastali dei beni.**

L'intero fabbricato confina (in giro orario da nord) con:
viabilità comunale (Viale dell'Industria), particelle 13, 71 e 15, ex canale tombato.

L'unità sub 7 confina (in giro orario da nord) con:
affaccio su cortile sub 4, sub 3, sub 9, sub 3, sub 17, affaccio su cortile sub 4.

360 Si veda allegato 03

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



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:

365

debitore esecutato
proprietà 1/1,

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti all'attuale intestatario per:

370

- Atto di compravendita in data 15.12.2009 n. 197.597 di rep. Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine, registrato a Udine in data 21/12/2009 al n. 19674 1T e trascritto a Padova in data 24/12/2009 i n.ri 49827/27847 con il quale il bene della presente passava da ditta [REDACTED]

375

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] S.p.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese [REDACTED]

380

- al ventennio alla [REDACTED] in bene era pervenuto in forza di atto di compravendita in data 07/12/1999 n. 54400/17887 di rep. notaio Fassanelli Giorgio di Padova, registrato a Padova il 15/12/1999 al n. 34040 atti pubblici ed ivi trascritto in data 15/12/1999 ai n.ri 41332/27003.

Si veda allegato 04

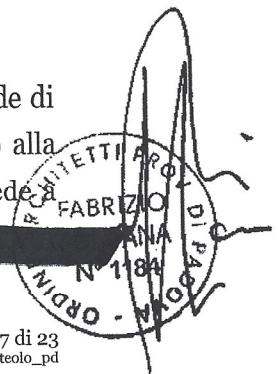
1.12 lotto unico | **occupazione** | **stato locativo** | **congruità del canone**

385

Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita ed appurato in sede di sopralluogo il bene oggetto della presente risulterebbe parzialmente locato alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

I

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



390

██████████, rappresentata dal Sig. ██████████
██████████ con contratto di locazione registrato in data 13/04/2018⁵ e
scadenza naturale intervenuta in data 31/03/2024.

395

Con riferimento all'art. 2923 c.c., pur rimettendosi alle valutazioni degli organi di
procedura, si rileva che:

400

- la locazione è anteriore al pignoramento con data certa opponibile
- il canone non è vile (inferiore a 1/3 al giusto prezzo) opponibile
 - superficie locata⁶ circa mq. 58,00
 - canone locazione mensile (non aggiornata istat) euro/mese **700,00**
 - valore immobiliare della porzione locata arrotondati euro 55.000,00⁷
 - saggio di capitalizzazione (Agenzia Territorio) da/a 6,80-8,00%
 - canone mensile atteso (forbice) euro **311,67 - 366,67**

Si veda allegato 08

1.13 lotto unico | **condominio**

405

Per quanto riferito dal debitore esecutato il compendio non risulterebbe
amministrato in condominio.

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:

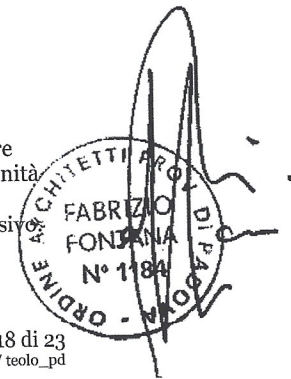
410

- eventuali servitù tecnologiche;
- vincolo a parcheggio pubblico aree scoperte trascritto a Padova in data
14/02/1994 ai nn. 3596/2571;
- oneri di conformazione censuaria e di natura urbanistico-edilizi;

⁵ Ricavato da scansione fornita da debitore esecutato.

⁶ I 5 parcheggi citati sul contratto non risultano beni posseduti dal debitore esecutato ed inoltre insistono su (i) di un bene comune non censibile (sub 4) posseduto in quota anche da altre 2 unità immobiliari (ii) su area destinata dal progetto a standard urbanistici. Non si è a conoscenza dell'esistenza di scritture private e/o regolamenti condominiali che attribuiscono un uso esclusivo.

⁷ Teorico poiché una unità priva di servizi igienici è priva di comparabili.



lotto unico | condominio



1.15 / lotto unico | **formalità pregiudizievoli** :

415 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 7 novembre 2025, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (*con in corsivo quelle eventualmente successive, non inserite o cancellate in relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c.*):

lotto unico | formalità pregiudizievoli

1. ISCRIZIONE del 20/04/2023

420 Registro Particolare 2249 Registro Generale 14335
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 43845/24319 del
18/04/2023
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA
VOLONTARIA
425 Beni colpiti: beni oggetto della presente.
A favore: [REDACTED]
quota 1/1.
Contro: [REDACTED]
debitore esecutato / terzo datore di ipoteca
430 proprietà 1/1,
[REDACTED]
[REDACTED]
debitore non esecutato / non datore di ipoteca
Valore: quota capitale euro 179.000,00
435 quota totale euro 250.000,00

2. TRASCRIZIONE del 22/04/2024

440 Registro Particolare 10499 Registro Generale 14741
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio
1853/2024 del 02/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Beni colpiti: beni oggetto della presente.



A favore:

quota 1/1

Contro:

debitore esecutato

proprietà 1/1,

Valore: quota capitale euro 179.000,00

quota totale euro 250.000,00

Si veda allegato 05

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

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

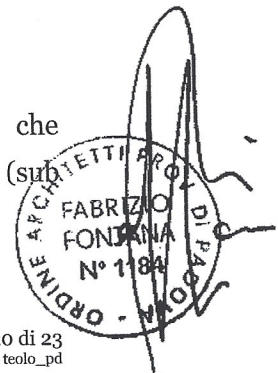
1. Concessione edilizia 649/93 del 13/12/1995
2. Concessione edilizia in variante 649/93/var 2 del 20/11/1998
3. Richiesta di agibilità del 26/05/1999

Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rileva, solo a titolo indicativo e non esaustivo poiché la rilevazione metrica dei luoghi non forma parte dell'incarico ricevuto, quanto segue:

- a. le partizioni interne non corrispondono a quelle assentite su ultimo titolo abilitativo;
- b. l'unità è stata frazionata fisicamente in due unità operando un varco su vano scala in proprietà di soggetti terzi;
- c. il frazionamento delle unità è stato eseguito senza il titolo abilitativo idoneo;
- d. la porzione frazionata è carente dei requisiti minimi di legge sotto il profilo igienico-sanitario (leggasi servizi igienici);

Ai fini della conformazione l'acquirente i beni dovrà alternativamente:

- o operare in toto il ripristino dei locali come da titolo originario che prevedeva un unico ufficio in open-space con ingresso da vano scale (sub 6) e i soli vani centrale termica, antibagno e n.2 bagni.



lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi



- 475
- operare il ripristino della chiusura del varco su vano scala estraneo e conformare i vani interni anche diversamente dal titolo originario ma in conformità alle norme igienico-sanitarie vigenti all'attualità.

Ai fini della presente, cautelativamente e solo a titolo indicativo⁸, al valore di stima del compendio così come sarà trattato in successivo punto 1.19 saranno detratti forfettariamente euro **15.000,00** imponibili comprensivi di lavori di ripristino di minima e spese tecniche di minima.

480 Si veda allegato 06

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

L'area oggetto di pignoramento ricade in:

- 485
- Zona industriale-commerciale e porto fluviale (L. 739/1969, DGR 2651/1990);
 - ZTO D1 industriale di completamento, normato in via prevalente dall'art. 25 delle NTO del PI.

Si veda allegato 07

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

490 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica. È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi che l'unità del presente lotto possa verosimilmente avere una classe energetica fra F e G.

495 1.19 lotto unico | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici⁹ opportunamente omogeneizzati secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 a cui si rimanda:

⁸ Tali costi non sono determinabili esattamente poiché conseguenti a valutazioni anche discrezionali (scelte di opportunità della nuova proprietà e costi professionisti tecnici).

⁹ Stante la non conformità rilevate sotto il profilo urbanistico si stimeranno le consistenze e destinazioni d'uso dell'ultimo titolo legittimato da agibilità.



lotto unico | destinazione urbanistica delle aree



- Sup. lorda vani principali ufficio..... circa mq. 164,00
 - 500 • Beni comuni non censibili..... 0,00
- si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a mq. **164,00.**

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona¹⁰ rinvenute su comparabili nel periodo luglio 2022
505 – dicembre 2025 restituiscono valori unitari di compravendita nel range 303,00-1.162,79 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità complessiva dei beni, la condizione in cui versano impianti,
510 finiture ed infissi nonché il target di riferimento mercantile ed i valori unitari rinvenuti nei comparabili, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo medio che fissa il prezzo unitario ai minimi, in euro 850,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 123.000,00 (diconsi euro centoventitremila/00) già
515 comprensivi della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono (su tutte aggiornamento catastale e conformazione urbanistico-edilizia).

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

- 520 • riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- 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
525 pertanto pari ad euro arrotondati¹¹ **105.000,00** (diconsi euro centocinquemila/00).

¹⁰ Con la precisazione che l'area di indagine potrebbe essere stata ragionevolmente ampliata laddove carenti in sito valori utili-recenti per la tipologia/destinazione d'uso di studio.

¹¹ Arrotondato al multiplo 5.000,00.



lotto unico | valore del lotto di alienazione



allegati

allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

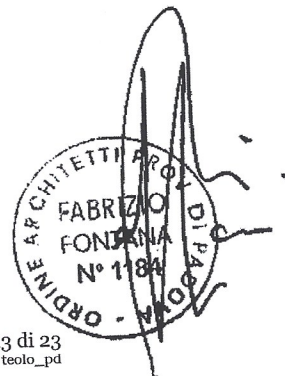
- 530 allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
- allegato 02 lotto unico | visure storiche catastali
- allegato 03 lotto unico | mappe ed elaborati catastali
- allegato 04 lotto unico | titoli di provenienza
- allegato 05 lotto unico | vincoli-oneri e formalità pregiudizievoli
- allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie
- 535 allegato 07 lotto unico | urbanistico
- allegato 08 lotto unico | contratto di locazione

Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 9 novembre 2025

architetto fabrizio fontana

540



pagina 23 di 23
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

