

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Rossi
Custode dott.ssa P. Carpanese

e.i. 205.2023

Udienza del 6 febbraio 2024

creditore procedente

GROGU SPV SRL

con sede in Conegliano | Tv

c.fisc./p.iva 05197150260 | con avv.to P. Moro | Pd

debitori eseguiti

01

relazione di stima

prossima udienza del 6 febbraio 2024

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
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.	6
0.7	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.	9
capitolo 1	lotto unico n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10-12 della via Toniolo a Massanzago di Padova.	11
1.1	lotto unico diritto venduto.....	12
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	12
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.....	13
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.	14
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	15
1.8	lotto unico variazioni catastali intervenute	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.....	16
1.11	lotto unico provenienza dei beni	17
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	17
1.13	lotto unico condominio.....	17
1.14	lotto unico formalità vincoli ed oneri.....	18
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	18
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	20
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	20
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	21
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione	21
.	allegati	23



**capitolo o 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 4 settembre 2023 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione
quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati. Successivamente, in data 5
settembre 2023, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la
10 Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari venendo incaricato di rispondere al
quesito allegato al verbale.

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 6 febbraio 2024.

**o.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.



- 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;
- acquisire la situazione contabile dall'amministratore di condominio;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

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

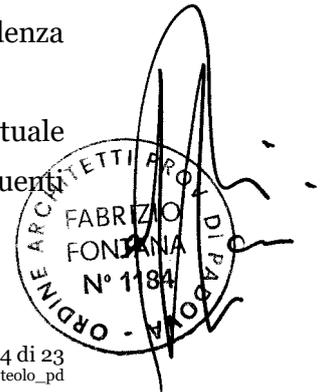
I dati generali riportati in pignoramento ed istanza di vendita risultano corretti.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono a quelli che attualmente individuano i beni in censo.

0.4 limiti dell'incarico

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 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 necessaria, in quanto parzialmente conseguenti



55 a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.

D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

0.5 assunzioni ai fini dell'incarico

60 E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi ancorché attualmente occupati dai debitori;

F. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e/o mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento
65 termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).

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

H. 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
75 procedura.

I. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, trattandosi di fabbricati legittimati da titoli abilitativi le responsabilità conseguenti ad errate
80 valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite ai soggetti terzi ed estranei alla procedura che le hanno poste in essere quali ad esempio il progettista, il direttore dei lavori e/o i professionisti a vario titolo asseveranti e/o gli Enti che hanno rilasciato i titoli edilizi.



- 85 J. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni 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.

0.6 criteri generali di stima adottati.

90 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 condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing*

95 *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 illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

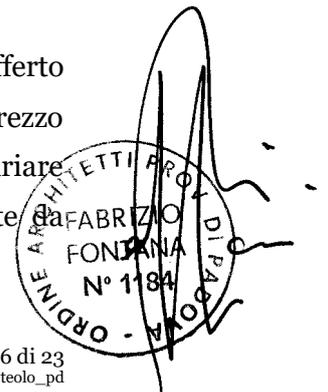
100 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere

105 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;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto

110 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 potenziali acquirenti;

115 – “... 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 né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- 125 • *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.

130 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.

135 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.

140 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.



Per il lotto della presente relazione si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

145 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.

150 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.

160 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;
- 165 • 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;
- 170 • Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;



- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- 175 • 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
180 "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,
185 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
190 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
195 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.

0.7 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

200 I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:



- 1 Nceu, MASSANZAGO(PD) VIA G. TONIOLO n. 10 Piano T, foglio 8, mappale 421, **sub 6**, Cat.C/6, Classe 2, consistenza 14 m2, rendita Euro: 33,26;
- 2 Nceu, MASSANZAGO(PD) VIA G. TONIOLO n. 10 Piano 2, foglio 8, mappale 421, **sub 36**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita Euro: 213,04;

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

210 **lotto unico** (tutti i beni precedente lista)

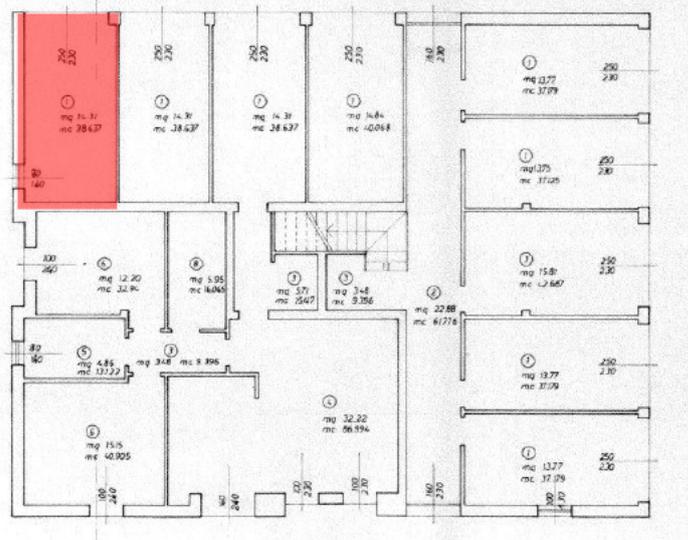
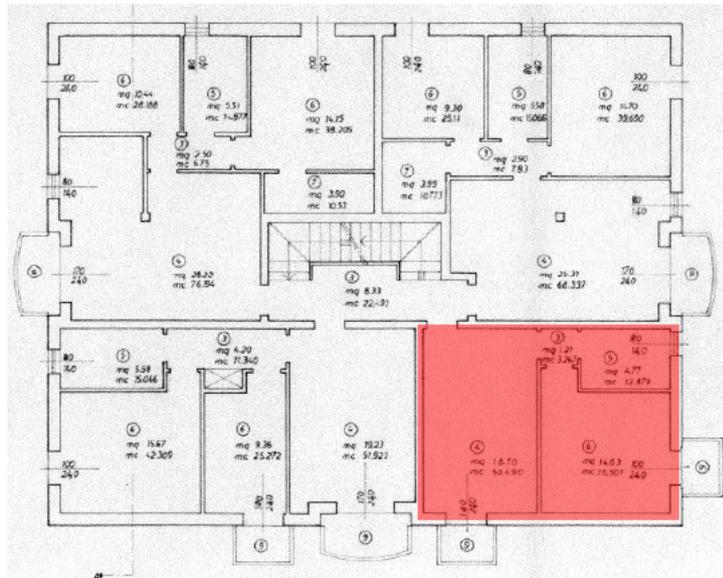
n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10-12 della via Toniolo a Massanzago di Padova.

215 Ancorché non necessario nel caso di specie, il compendio oggetto della presente non è da considerarsi divisibile in natura.



capitolo 1 lotto unico | n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra il tutto con accesso principale dal civico 10-12 della via Toniolo a Massanzago di Padova.

220



225



1.1 lotto unico | **diritto venduto**

piena proprietà

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹,
oltre ai proporzionali diritti delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato.

230 **1.2** lotto unico | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Massanzago (PD), via Toniolo, civico 10 (anche 12 per l'ingresso carrabile)

Lat. 45°33'13.2"N/ Long. 12°00'30.1"E (link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

235 Unità immobiliare in appartamento (sub 36) con autorimessa (sub 6).

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

La descrizione è conseguente a quanto presente in ultimo titolo abilitativo e/o in catasto.

- *Piano secondo lato sud-est*

240 *Appartamento (sub 36) in senso orario da sx:*

n.1 ingresso/zona giorno di circa mq.18,50

n.1 disimpegno notte di circa mq.1,00

n.1 bagno di circa mq.4,50

n.1 camera di circa mq.14,50

245 oltre a 2 terrazze di circa lordi mq. complessivi 4

- *Piano terra lato nord-ovest*

Autorimessa (sub 6) di circa 14 mq.

Oltre a spazi comuni.

¹ Anche di natura tecnologica non conosciute dallo scrivente tecnico e/o dagli organi di procedura.



1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

250	Comune.....	Massanzago di Padova
	Codice Istat.....	028050
	Popolazione residente 2011	5.872
	Popolazione residente 2019.....	6.077
	Classificazione sismica al 2015	Zona 3
255	Superficie.....	13,22 Km ²
	Densità 2019	458,93 ab/Km ²

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 unità immobiliari con destinazione censuaria e comunale principale residenziale situate al civico 12-10 della via Toniolo a Massanzago di Padova.

Massanzago è comune situato a nord-est della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 25 km, e confinante in giro orario da nord, con i comuni di Trebaseleghe, Noale (Ve), Santa Maria di Sala (Ve), Borgoricco e Camposampiero. La via Toniolo è viabilità di quartiere collocato a sud-est della sede municipale da cui dista circa 500 metri.

Il civico 10 è fabbricato facente parte di un complesso residenziale costituito da 2 immobili (denominato Residence Baglioni) di complessive 18 unità residenziali.

L'accesso carrabile avviene da nord-est, quello pedonale principale da sud-est.

Il fabbricato è edificio eretto con tecniche di costruzione tradizionale nei primi anni novanta del secolo scorso ed uniformato a grande semplicità.

È composto da un unico corpo di fabbrica di forma parallelepipedica semplice, di 3 piani fuori terra di cui il primo (terra) è prevalentemente destinato alle autorimesse e ad un'unità residenziale.

Le finiture esterne sono uniformate a grande semplicità con pareti intonacate e tinteggiate, parapetti in calcestruzzo a vista e metallo, tapparelle in pvc.

La pavimentazione degli esterni è in autobloccanti di calcestruzzo pigmentato.

L'unità in appartamento collocata al piano secondo versa in mediocre stato di conservazione. Le finiture superficiali interne prevedono pareti intonacate e



280 tinteggiate color bianco ad eccezione del locale bagno dove si rileva rivestimento in
piastrelle; pavimentazioni in ceramica per la zona giorno e il bagno nonché in legno
per la camera.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con riscaldamento
autonomo (con carenza della caldaia che è stata sostituita da un bollitore) e unità
di condizionamento a split. Non sono noti i funzionamenti.

285 Si rileva la presenza di muffe da condensa su ponte termico in intradosso dei solai
e parzialmente su pareti.

Tali circostanze formeranno parte delle considerazioni afferenti alla valutazione
del compendio in successivo punto 1.19.

L'unità in autorimessa (sub 6) non è stata potuta visionare dallo scrivente il quale
290 tuttavia si ripromette eventualmente di integrare il presente documento su
richiesta del custode giudiziale quando quest'ultimo sarà in grado di consentirne
l'accesso.

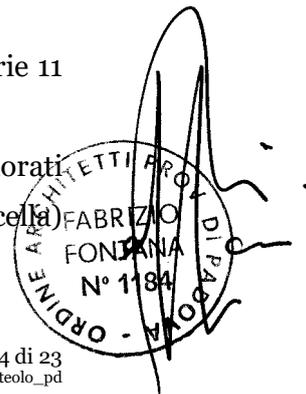
Quanto alla composizione del compendio si rimanda alla descrizione sintetica in
precedente punto 1.4 che conduce ad una superficie lorda commerciale pari ad
295 arrotondati 53 mq. comprensiva delle superfici omogeneizzate del terrazzo
dell'autorimessa.

1.6 lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.

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

- 1) Nceu, MASSANZAGO(PD) VIA G. TONIOLO n. 10 Piano T, foglio 8, mappale
300 421, **sub 6**, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 14 m2, rendita euro 33,26;
- 2) Nceu, MASSANZAGO(PD) VIA G. TONIOLO n. 10 Piano 2, foglio 8, mappale
421, **sub 36**, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita euro 213,04;
insistenti su terreno così censito:
- 3) Nct, MASSANZAGO(PD), foglio 8, mappale 421, Ente Urbano di censuarie 11
305 are e 65 ca.

Sono da intendersi compresi del compendio ancorché non esplicitamente pignorati
i beni comuni non censibili subalterno **42** (bcnc a tutti i subalterni della particella)



310 e subalterno **2** (bcnc corsia garage-ingresso, vano scala comune ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36 e 37). Si rileva che i debitori risultano comproprietari congiuntamente in quota (3.947/100.000) anche della particella 701 (area parcheggio esterno e strada) che tuttavia non essendo stata pignorata, ancorché di valore nullo, non formerà parte del presente documento e dell'alienazione.

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

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Entrambi qui debitori eseguiti.

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

325 Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto.

1.8 lotto unico | **variazioni catastali intervenute**

quanto al catasto fabbricati - sub 6 e 36²

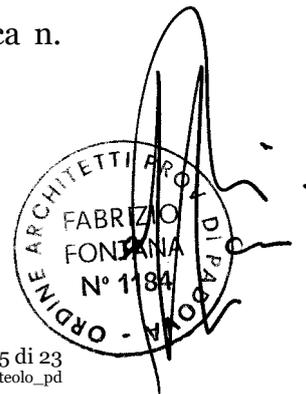
- 8/421/6 e 36 | COSTITUZIONE del 07/04/1995 in atti dal 18/05/1995 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 2974.2/1995).

330 **quanto al catasto terreni³**

- 8/421/ 1.165 mq | FRAZIONAMENTO del 19/07/2004 Pratica n. PD0147286 in atti dal 19/07/2004 (n. 147286.1/2004);

² Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno di atterraggio.

³ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella e la (superficie) di atterraggio.



- 8/421/ 1.290 mq | Tipo Mappale del 12/11/2002 Pratica n. 7938 in atti dal 12/11/2002 (n. 11049.1/2002);
- 335 • 8/421/ 585 mq | FRAZIONAMENTO del 17/12/2001 Pratica n. 156914 in atti dal 17/12/2001 (n. 20018.1/2001);
- 8/411/ 7.497 mq | FRAZIONAMENTO del 20/04/1993 in atti dal 28/10/1996 (n. 740.1/1993)
- 8/39/ 8.802 mq | Variazione del 22/07/1975 in atti dal 22/07/1975
- 340 (n. 1)
- 8/39/ 8.632 mq | Impianto meccanografico del 01/03/1971

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

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

345 L'appartamento sub 36 al piano secondo confina (in giro orario da nord) con: vano scala sub 2 ed altra unità sub 37, affaccio su scoperto comune (est e sud), altra unità sub 35.

L'autorimessa sub 6 confina (in giro orario da nord) con:

350 spazio scoperto di accesso e manovra (sub 42);, altra unità sub 7, altra unità sub 24, scoperto comune scoperto di accesso e manovra (sub 42).

Si veda allegato 03

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

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

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni



proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
Entrambi qui debitori eseguiti.

1.11 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

- 365
- Atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cardarelli Roberta di Padova, del 06/09/2006, repertorio 2799/1151, registrato a Padova il 08/09/2006 al n. 12429 serie 1T ed ivi trascritto il 8/09/2006 ai n.ri 49146/26973 con il quale il signore
- 370
- vendeva ai debitori eseguiti come sopra identificati, i beni oggetto della presente oltre altro non pignorato.

Al ventennio risulta altresì:

- Atto di compravendita notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 26/09/1995, repertorio 84372, trascritto a Padova il 28/09/1995 ai n.ri
- 375
- 23116/15300 con il quale il signor

Si veda allegato 04

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

380

Secondo quanto riferito dal Custode delegato alla vendita ed appurato in sede di sopralluogo i beni oggetto della presente sono liberi.

1.13 lotto unico | **condominio**

385

Le unità oggetto della presente formano parte di un compendio amministrato in condominio denominato "Residence Baglioni".



L'amministratore protempore risulta essere alla data odierna la società Nadir S.n.c. di Squizzato per. ind. Bruno e Cazzaro geom. Diego con sede operativa in Via Palù, 5, Piombino Dese (PD) - Tel. 049 9365548 Fax 049 5475227, e-mail info@nadirsnc.it, pec nadirsnc@pec.it

390 Queste le quote millesimali relative alle spese condominiali come riferite:

- Mill. Proprietà 39,47
- Mill. Scala civ. 10 128,59
- Mill. Cancellò 39,47
- Mill. Proprietà civ. 10 39,47

395 Le spese condominiali medie annue ammonterebbero a circa € 380,00 (appartamento + garage).

Sempre come indicato dall'amministratore allo scrivente con mail del 18/12/2023 il debito all'attualità dei così composto:

- € 673,23 a bilancio consuntivo 2022-2023 + € 365,02 a bilancio preventivo 2023-2024 (di cui € 185,01 del preventivo già scaduti, per un totale scaduto di € 858,24).

Si veda allegato 05

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

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

1.15 lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

410 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 24 dicembre 2023, 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 18/12/2007
Registro Particolare 15713 Registro Generale 64656



415 Pubblico ufficiale CARDARELLI SERGIO Repertorio 82085/21538 del
13/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Beni colpiti: subalterni presente lotto.

420 A favore: BANCA 24-7 S.P.A., con sede in Bergamo (BG), c.fisc.
02805490162, quota 1/1

Contro:

, quota 1/2

, quota 1/2

425 Valore: quota capitale euro 102.000,00
quota totale euro 153.000,00

Note: durata 30 anni

2. TRASCRIZIONE del 01/08/2023

430 Registro Particolare 20850 Registro Generale 29288

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 3451
del 16/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

Beni colpiti: subalterni presente lotto.

435 A favore: GROGU SPV Srl, con sede in Conegliano (TV),c.fisc.
05197150260, quota 1/1

Contro:

, quota 1/2

, quota 1/2

Note: nessuna

Si veda allegato 06



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

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

1. C.e. 92/1993 del 04/10/1993;
2. C.e. 11/1994 del 17/01/1994;
3. C.e. 39/1994 del 28/02/1994;
- 450 4. C.e. 10/1995 del 06/02/1995 (a sanatoria);
5. Istanza per abitabilità prot. 3049 del 12/05/1995

In relazione ai titoli sopraelencati e agli elaborati grafici trasmessi dall'ufficio
tecnico (ultimo titolo) si rileva la carenza di rappresentazione grafica in
planimetria della terrazza situata sulla facciata orientale ancorché la medesima
455 sia rappresentata invece nel prospetto e riportata nella relazione del tecnico
allegata al titolo abilitativo. Per tali ragioni il tecnico comunale con mail di risposta
alla richiesta di ulteriore verifica documentale dello scrivente, ritiene la carenza
grafica superata dalla presenza sui prospetti e sulla relazione.

Si vedano allegato 07 e allegato 08

460 **1.17** lotto unico | **destinazione urbanistica delle aree**

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

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente
zonizzazione di Piano degli interventi:

- ZTO B/16 residenziale normato in via prevalente dall'articolo 52 delle NTO.

Si veda allegato 09



470 **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.

Nella fattispecie è altresì da rilevare che l'unità è priva della caldaia e pertanto l'Attestazione non risulta possibile.

475 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 **F e G**.

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

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici:

- 480
- Sup. vani principali e accessori diretti ⁴.....circa mq. 45,00
 - Sup. vani accessoricirca mq. omog. 0,00
 - Sup. di balconi, terrazze ⁵circa mq. omog. 1,20
 - Sup per autorimesse ⁶circa mq. omog. 7,00
 - Sup. area scoperta esclusiva.....circa mq. omog. 0,00
- 485 si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata par a mq. **53,00**

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente affini di zona⁷ oscillano alla data della perizia nel range 800,00-1.600,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e
490 quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto 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

⁴ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali. Si precisa che il laboratorio viene considerato residenziale.

⁵ Valorizzati al 25%

⁶ Valorizzati al 50%

⁷ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.



495 in euro 1.167,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila/00) già comprensivi della 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:

- 500
- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-5%);
 - riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

505 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 pertanto pari ad euro arrotondati⁸ **55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).**

⁸ Con multiplo 5.000,00.



. **allegati**

510 *(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)*

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

515 allegato 05 lotto unico | mail amministratore di condominio

allegato 06 lotto unico | formalità pregiudizievoli

allegato 07 lotto unico | pratiche edilizie

allegato 08 lotto unico | comunicazione mail ufficio tecnico

allegato 09 lotto unico | estratto tavola piano interventi

520

Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 24 dicembre 2023

architetto fabrizio fontana

