

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice designato dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Liquidatore nominato dott. Marco Voltolina
Consulente tecnico arch. Fabrizio Fontana

procedimento liquidazione del patrimonio
ai sensi dell'art. 14 lex 3/2012

r.g.l.p. 08.2022

signor [REDACTED]
nato a [REDACTED]
residente in [REDACTED] vi. [REDACTED]
c.fisc./p.iva [REDACTED]

01

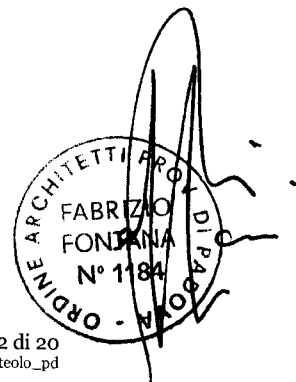
relazione di stima

fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
t. +39.049.9935212
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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

Indice

capitolo 0	Premesse generali	3
0.1	incarico quesito	3
0.2	adempimenti preliminari.....	3
0.3	limiti dell'incarico	4
0.5	criteri generali di stima adottati	5
0.6	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.....	9
capitolo 1	lotto unico n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un terreno agricolo retrostante il tutto situato in via Altaura 186 a Casale di Scodosia di Padova.....	10
1.1	lotto unico diritto stimato.....	10
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	10
1.3	lotto unico qualità dei beni	10
1.4	lotto unico composizione dei beni.....	10
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	11
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	12
1.7	lotto unico storia catastale dei beni.....	13
1.8	lotto unico confini catastali dei beni.	14
1.9	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	14
1.10	lotto unico provenienza dei beni	15
1.11	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	16
1.12	lotto unico condominio.....	16
1.13	lotto unico formalità vincoli ed oneri.....	16
1.14	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	16
1.15	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	17
1.16	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	17
1.17	lotto unico attestazione di prestazione energetica	18
1.18	lotto unico valore del lotto di alienazione	18
.	allegati	20



capitolo 0 Premesse generali

0.1 incarico | quesito

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 16 giugno 2022 veniva nominato dal Giudice delegato su istanza del liquidatore dottor M. Voltolina quale esperto estimatore dei beni immobili nelle disponibilità del signor [REDACTED] siti in Casale di Scodosia (Pd).

Con la redazione del presente documento si dà compimento al mandato ricevuto.

0.2 adempimenti preliminari

Lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
- effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni ove i beni sono ubicati al fine di reperire tutte le informazioni riguardanti i titoli abilitativi e verificarne la conformità con lo stato di fatto;
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso le competenti Conservatorie 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 i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

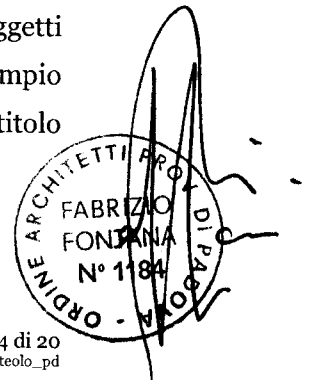


0.3 limiti dell'incarico

- 30 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.
- 35 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.

0.4 assunzioni ai fini dell'incarico

- 40 D. 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 termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).
- 45 E. 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 valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite ai soggetti
- 50 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.



- 55 F. 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.
- 60 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 confini giuridici.

0.5 criteri generali di stima adottati.

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*

65 *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 prudenza e senza alcuna costrizione.*

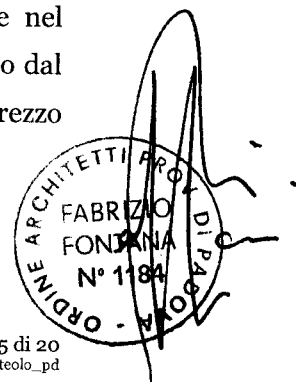
70 La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... alla data della valutazione...” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può

75 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 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal

80 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 ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare
85 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
90 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.

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

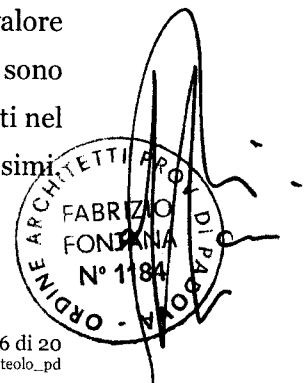
- 95 • *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull’applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo
100 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
105 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
110 segmento di mercato dell’immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.



Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il **metodo dei costi**, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per tutti i lotti della presente relazione si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

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.

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.

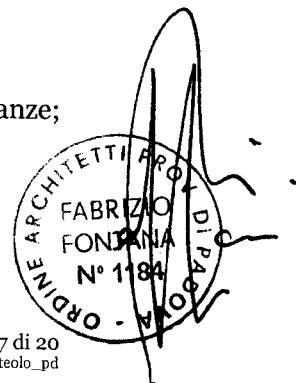
Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

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

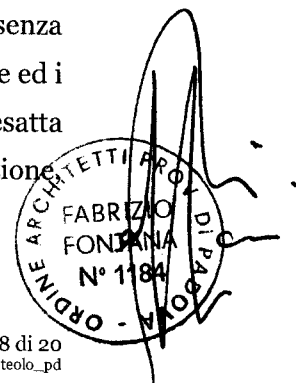
caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;



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

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, 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 pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione.



170 conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e
contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

o.6 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

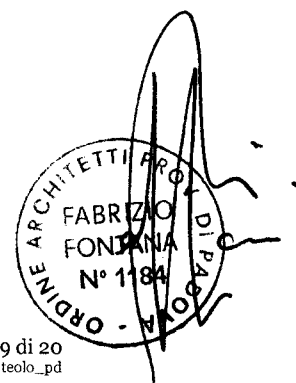
I beni oggetto del presente lotto risultano i seguenti:

- 1 Nceu, CASALE DI SCODOSIA(PD) VIA ALTAURA VALLARANA Piano T-
175 1, foglio 10, **mappale 936**, Cat. A/3, Classe 1, consistenza 9 vani, rendita
euro 557,77;
2 Nct, CASALE DI SCODOSIA(PD), foglio 10, **mappale 121**, tipo SEMIN
ARBOR, Classe 2, consistenza 1195, rendita R.D. euro 10,13; R.A. euro 7,10.

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente
180 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:

lotto unico (beni 1 e 2)

- 185 n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un terreno agricolo retrostante il
fabbricato. il tutto situato in via Altaura 186 a Casale di Scodosia di Padova.



190 **capitolo 1 lotto unico** | n.1 unità residenziale cielo terra oltre ad un terreno
agricolo retrostante il tutto situato in via Altaura 186 a Casale di
Scodosia di Padova.

1.1 lotto unico | **diritto stimato**

1/3 quota di proprietà

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

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

195 Comune di Casale di Scodosia (PD), via Altaura, civico 186

Lat. 45°11'04.5"N / Long. 11°28'18.9"E

(link Google Maps su pdf originale)

1.3 lotto unico | **qualità dei beni**

n.1 unità residenziale su fabbricato monofamiliare cielo-terra

200 n.1 appezzamento di terreno agricolo

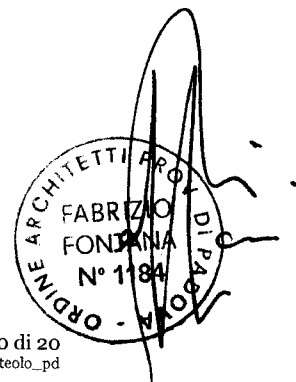
1.4 lotto unico | **composizione dei beni¹**

fabbricato

piano terra

- ingresso di circa arrotondati mq. 12,00
- 205 • soggiorno di circa arrotondati mq. 16,00
- sgombero di circa arrotondati mq. 20,00
- disbrigo di circa arrotondati mq. 6,50
- lavanderia di circa arrotondati mq. 9,50
- cucina di circa arrotondati mq. 6,50
- 210 • pranzo di circa arrotondati mq. 16,00
- portico di circa arrotondati mq. 17,50

¹ Con riferimento alle planimetrie censuarie.



-
- sgombero di circa arrotondati mq. 19,00

piano primo

- 215
- disbrigo di circa arrotondati mq. 4,50
 - letto di circa arrotondati mq. 16,00
 - letto di circa arrotondati mq. 16,50
 - disbrigo di circa arrotondati mq. 7,00
 - bagno di circa arrotondati mq. 5,50
- 220
- letto di circa arrotondati mq. 16,00
 - letto di circa arrotondati mq. 16,00

per un TOTALE di circa arrotondati mq. netti 205 oltre a terreni agricoli per mq. censuari 1.195,00.

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

225 Codice Istat028027
Popolazione residente 20114.866
Popolazione residente 2019.....4.777
Superficie.....21,32 Km^q
Densità 2019227,39 ab/Km^q

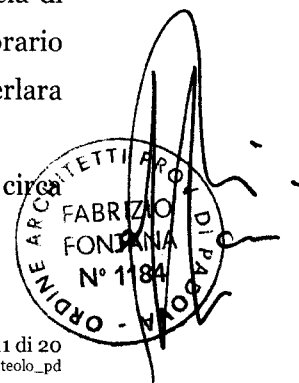
230 Zona climaticaE

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 cielo-terra, isolata, con destinazione censuaria e comunale abitazione situata in Casale di Scodosia.

235 Casale di Scodosia è comune situato nella porzione sud-ovest della provincia di Padova dal cui capoluogo dista circa 50 km, tra i Comuni - da nord in senso orario - di Montagnana, Borgo Veneto, Megliadino San Vitale, Piacenza d'Adige, Merlara ed Urbana.

Il civico 186 della via Altaura è collocato a sud-est del municipio da cui dista circa
240 800 metri.



Il compendio oggetto della presente è sostanzialmente composto da un fabbricato monofamiliare con giardino pertinenziale ed un terreno agricolo.

L'epoca di realizzazione del fabbricato originario è da collocarsi verosimilmente nella seconda metà del secolo scorso con tecniche costruttive tipiche del periodo:
245 strutture portanti in mattoni di laterizio pieno, solai intermedi di laterocemento, solaio di copertura in travetti e tavelloni di laterizio, copertura in coppi, serramenti interni in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei paramenti esterni del fabbricato è da considerarsi nel suo complesso mediocre.

250 Anche le finiture interne e gli impianti – prevalentemente sottotraccia – sono datati e di qualità minimale.

Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e delle canne di evacuazione dei fumi.

Tali circostanze formeranno parte delle considerazioni afferenti alla valutazione
255 del compendio in successivo punto 1.18 (assenza di garanzia per vizi).

L'unità al momento del sopralluogo risultava sommariamente articolata come indicato in narrativa che precedenti con lievi incongruenze metriche e di destinazione d'uso.

Completa il compendio un terreno agricolo che al momento del sopralluogo
260 risultava incolto.

1.6 lotto unico | **identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.**

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

1) Nceu, CASALE DI SCODOSIA(PD) VIA ALTAURA VALLARANA Piano T-1,
265 **foglio 10, mappale 936**, Cat.A/3, Classe 1, consistenza 9 vani, rendita euro 557,77;

insistente sul terreno censito al:

- Nct, CASALE DI SCODOSIA(PD), foglio 10, **mappale 936**, ente urbano di mq. catastali 630:



270 oltre al terreno agricolo così censito:

2) Nct, CASALE DI SCODOSIA(PD), **foglio 10, mappale 121**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza censuaria mq 1.195, rendita R.D. euro 10,13, R.A. euro 7,10;

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

1. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3
2. [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3
- 280 3. [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di talune lievi difformità planimetriche interne e forometriche esterne irrilevanti ai fine della stima ma che dovranno essere
285 conformate ed aggiornate ai fini dell'alienazione.

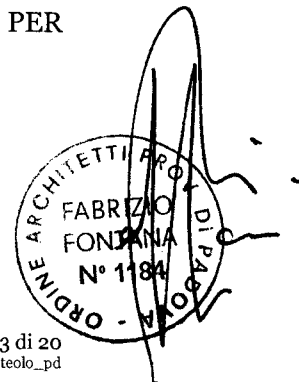
1.7 lotto unico | **storia catastale dei beni**

L'attuale compendio deriva da²:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- 10/936 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/05/2006
290 Pratica n. PD0114553 in atti dal 26/05/2006 VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.
23078.1/2006) con soppressione della particella 442.
- 10/442 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 10/442 VARIAZIONE del 20/08/1985 in atti dal 14/05/1999 VAR. PER
295 CLASSAMENTO (n. 6157.1/1985);

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.



- 10/442 VARIAZIONE del 20/08/1985 in atti dal 09/02/1994 AMPLIAMENTO (n. 6157/1985);
- 10/442.443 Impianto meccanografico del 30/06/1987

quanto al catasto terreni – Nct

300 Particella 936

- 10/936 TIPO MAPPALE del 09/07/1985 Pratica n. 181243 in atti dal 11/06/2003 TM 76088.3385.85 (n. 3335.1/1985) con frazionamento dell'originaria particella 121.
- 10/121 Impianto meccanografico del 01/03/1971

305 Particella 121

- 10/121 Impianto meccanografico del 01/03/1971

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 02

1.8 lotto unico | confini catastali dei beni.

310 L'intero compendio costituito dalle particelle ai terreni 121 e 936 confina (in giro orario da nord) con:

strada comunale via Altura, particella 1110, 1111, 1113, 1211, 1212, 384, 336, 1311, 744, 726 e 725.

Si veda allegato 03

315 **1.9 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:

per la piena proprietà a

320

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3
- [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3



- 325
- [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/3

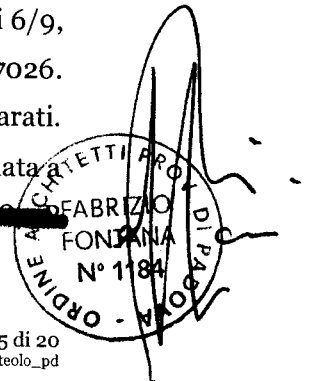
1.10 lotto unico | **provenienza dei beni**

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

- 330
- per denuncia di successione per causa morte del signor Baccaro Bruno i
beni oggetto della presente risultano intestati a:
1. [REDACTED], nato a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/9
 2. [REDACTED], nato [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/9
 - 335 3. [REDACTED], nata a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 1/9
 4. [REDACTED], nata a [REDACTED]
c.fisc. [REDACTED] | proprietà per 6/9.

al ventennio

- 340
- 2019/10/25 | dichiarazione di successione in morte di [REDACTED],
nata il [REDACTED] a [REDACTED] (PD), C.fisc. [REDACTED],
[REDACTED], deceduta il [REDACTED] con devoluzione, oltre altro,
della quota pari a 6/9 dei beni oggetto della presente per disposto di legge
ai [REDACTED] nato a [REDACTED] (PD) il
345 [REDACTED], c.fisc. [REDACTED], [REDACTED] nato a
[REDACTED] il [REDACTED], c.fisc. [REDACTED] e
[REDACTED] nata a [REDACTED], c.fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota cadauno pari a 2/9 per complessivi 6/9,
trascritta presso la Conservatoria di Este il 17/11/2009 ai nn. 4397/7026.
350 L'accettazione di eredità è esplicita per tutti e tre gli eredi con atti separati.
 - 2019/10/25 | rinuncia dell'eredità della signora [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] c.fisc. [REDACTED]



355 relativa alla quota di proprietà pari a 1/3 dei beni della presente (oltre altro)
a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il
[REDACTED], c.fisc. [REDACTED] con atto notaio [REDACTED]
con sede in [REDACTED], Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
trascritto a [REDACTED] - Registro Particolare 3980 Registro
Generale [REDACTED]

Si veda allegato 04

360 **1.11** lotto unico | **occupazione** | **stato locativo** | **congruità del
canone**

Secondo quanto riferito dal Liquidatore ed appurato in sede di sopralluogo i beni
oggetto del presente lotto risultano liberi.

1.12 lotto unico | **condominio**

365 Le unità oggetto della presente non formano parte di un compendio amministrato
in condominio.

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

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

370 **1.14** lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso
la Conservatoria di Este, a tutto il 26 gennaio 2024, risultano presenti le seguenti
formalità pregiudizievoli:

375 **1. TRASCRIZIONE del 21/07/2022**

Registro Particolare 2955 Registro Generale 4261

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8 del 20/05/2022



ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA
DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

380 Beni colpiti: beni oggetto del presente lotto

A favore: MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

Contro: [REDACTED], nato a [REDACTED]

385 [REDACTED]

Note: nessuna

Si veda allegato 05

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

Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale le
390 unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività
edilizie successive al 1967:

- Nulla osta alla realizzazione di varco tramite tombinatura del 12/2/1974;
- Concessione edilizia 1005 del 3/3/1982;
- Concessione edilizia 1773 del 16/01/1985 (variante alla 1005 del 3/3/1982);
- 395 • Concessione edilizia in sanatoria 557 del 5/10/1988.

Con riferimento all'ultimo titolo abilitativo rilasciato si rileva sostanziale
conformità urbanistico edilizia.

Si veda allegato 06

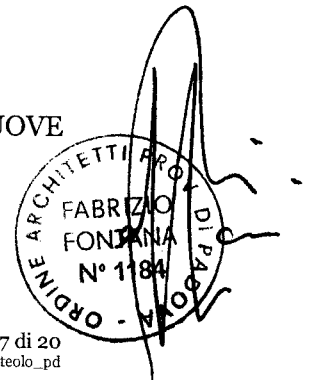
1.16 lotto unico | **destinazione urbanistica delle aree**

400 Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente
zonizzazione:

particella 936 e quota parte (minimale) della particella 121

- Z.T.O. C2 – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE
EDIFICAZIONI normata in via prevalente dall'articolo 12 delle NTO.;

405 *particella 121*



- Z.T.O. E3 – SOTTOZONA AGRICOLA normata in via prevalente dall'articolo 16.2 delle NTO.;

Si veda allegato 07

1.17 lotto unico | attestazione di prestazione energetica

410 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare oggetto della presente possa considerarsi di
415 classe energetica bassa, verosimilmente G.

1.18 lotto unico | valore del lotto di alienazione

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- a. sup. vani principali e accessori diretti..... circa mq. 208,00³
- b. sup. vani accessori indiretti.....circa omog.mq. 5,00
- 420 c. sup. balconi, terrazze e affini.....circa omog.mq. 5,10
- d. area scoperta pertinenziale esclusiva circa omog.mq. 0,00⁴
- e. sup. autorimessa circa omog.mq.0,00
- f. sup. terreno agricolo mq.1.195,00⁵

Per le superfici a-e le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni
425 funzionalmente affini di zona⁶ oscillano alla data della perizia nel range 500,00-2.100,00 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 dei beni, la destinazione d'uso e la situazione impiantistica

³ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature;

⁴ la sup. omogeneizzata di calcolo per ville e villini viene calcolata solo se superiore a determinati minimi. Diversamente il suo valore è da ritenersi compreso sul valore dell'immobile.

⁵ Particella 121.

⁶ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.



430 si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario al valore minimo che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati⁷ 109.000,00 (diconsi euro centonovemila/00) già comprensivo della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

435 A tale valore va tuttavia sommato il valore del terreno agricolo (f) che viene valorizzato all'attualità per arrotondati euro 5,00/mq.⁸ e quindi una corrispondente valutazione pari ad euro 6.000,00 (diconsi euro seimila/00) ed un valore complessivo del compendio a libero mercato pari ad arrotondati euro 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).

440

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

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

Il valore complessivo dei beni immobili⁹ 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 arrotondati¹⁰ **104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00).**

450

Il valore di quota del signor Marco Viaro (1/3) è pari pertanto ad euro arrotondati **34.600,00 (diconsi euro trentaquattromilaseicento/00).**

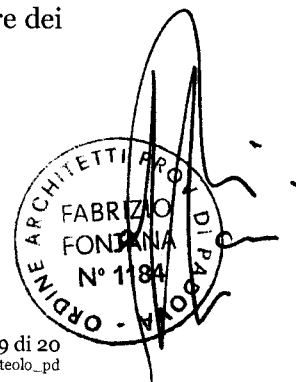
455 Ai soli fini fiscali, al momento del trasferimento, il peso percentuale di valore dei singoli beni con destinazione omogenea è da considerarsi la seguente:

⁷ multiplo 1.000,00.

⁸ Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 5 (seminativo).

⁹ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature interne.

¹⁰ multiplo 1.000,00.



- mapp.le 936 (residenziale e terreno pertinenziale)¹¹ 94,78%
- mapp.le 121 (terreno agricolo non edificabile) 5,22%

. **allegati**

460 *(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 | atto di provenienza

465 allegato 05 lotto unico | formalità pregiudizievoli

allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie

allegato 07 lotto unico | estratto tavola piano interventi

470 Tanto per l'incarico ricevuto

Padova, 27 gennaio 2024

architetto fabrizio fontana

¹¹ Comprensivo dei costi di conformazione essendo le non conformità tutti ubicati sostanzialmente sulla particella 153

