

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Elburgo
Custode dott.ssa C. Carlassare
Consulente tecnico arch. F. Fontana

e.i. 246.2020

Udienza del 8 marzo 2022

creditore procedente

CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOP. SOC. COOP.
c.fisc./p.iva 01405390244 | con avv.ti G. La Scala e T. Fantuz | Pd

con l'intervento di

BANCA ADRIA COLLI EUGANEI - CREDITO COOP.VO SOC.COOP.
c.fisc./p.iva 01369230295 | con avv.to L. Filipponi | Pd

debitori eseguiti



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 | f.+39.049.8591416
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

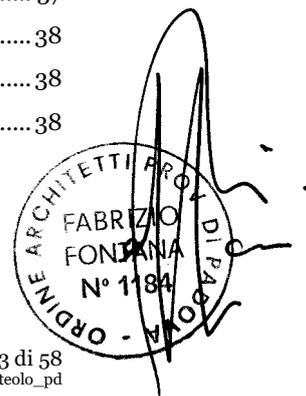
COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

Indice dei capitoli

| | | |
|-------------------|--|----|
| capitolo 0 | incarico giuramento quesito | 5 |
| 0.1 | adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti | 5 |
| 0.2 | limiti dell'incarico | 6 |
| 0.4 | corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita. | 7 |
| 0.5 | corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. | 7 |
| 0.6 | formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura. | 8 |
| capitolo 1 | lotto 01 n.1 unità laboratorio con scoperto il tutto su fabbricato cielo terra sito al civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova. | 10 |
| 1.1 | lotto 01 diritto pignorato | 10 |
| 1.2 | lotto 01 ubicazione geografica dei beni | 10 |
| 1.3 | lotto 01 qualità dei beni | 10 |
| 1.4 | lotto 01 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento. | 10 |
| 1.5 | lotto 01 storia catastale dei beni | 11 |
| 1.6 | lotto 01 confini catastali dei beni. | 12 |
| 1.7 | lotto 01 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote | 12 |
| 1.8 | lotto 01 provenienza dei beni | 12 |
| 1.9 | lotto 01 occupazione stato locativo congruità del canone | 13 |
| 1.10 | lotto 01 condominio | 13 |
| 1.11 | lotto 01 formalità vincoli ed oneri | 13 |
| 1.12 | lotto 01 formalità pregiudizievoli | 14 |
| 1.13 | lotto 01 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi | 16 |
| 1.14 | lotto 01 destinazione urbanistica delle aree..... | 18 |
| 1.15 | lotto 01 attestazione di prestazione energetica..... | 18 |
| 1.16 | lotto 01 descrizione dei beni | 19 |
| 1.17 | lotto 01 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati | 21 |
| capitolo 2 | lotto 02 piccolo lotto di terreno gravato di servitù a favore di altri beni e di fatto ad essi inglobato (utilizzato a giardino da altra particella limitrofa 88) con accesso principale dal civico 38 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova. | 27 |
| 2.1 | lotto 02 diritto pignorato | 27 |



| | | |
|-------------------|---|----|
| 2.2 | lotto 02 ubicazione geografica dei beni..... | 27 |
| 2.3 | lotto 02 qualità dei beni..... | 27 |
| 2.4 | lotto 02 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento..... | 27 |
| 2.5 | lotto 02 storia catastale dei beni | 28 |
| 2.6 | lotto 02 confini catastali dei beni | 28 |
| 2.7 | lotto 02 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote..... | 28 |
| 2.8 | lotto 02 provenienza dei beni..... | 29 |
| 2.9 | lotto 02 occupazione stato locativo congruità del canone | 30 |
| 2.10 | lotto 02 condominio | 30 |
| 2.11 | lotto 02 formalità vincoli ed oneri..... | 30 |
| 2.12 | lotto 02 formalità pregiudizievoli..... | 30 |
| 2.13 | lotto 02 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi | 33 |
| 2.14 | lotto 02 destinazione urbanistica delle aree | 33 |
| 2.15 | lotto 02 attestazione di prestazione energetica | 33 |
| 2.16 | lotto 02 descrizione dei beni | 33 |
| 2.17 | lotto 02 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati | 34 |
| capitolo 3 | lotto 03 n.1 unità residenziale, n. 1 garage, oltre a cantinola e giardino in comproprietà il tutto su fabbricato bifamigliare sito al civico 38 della via Bocalora a Cervarese Santa Croce di Padova. | 35 |
| 3.1 | lotto 03 diritto pignorato..... | 35 |
| 3.2 | lotto 03 ubicazione geografica dei beni..... | 35 |
| 3.3 | lotto 03 qualità dei beni..... | 35 |
| 3.4 | lotto 03 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento..... | 35 |
| 3.5 | lotto 03 storia catastale dei beni | 36 |
| 3.6 | lotto 03 confini catastali dei beni | 37 |
| 3.7 | lotto 03 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote..... | 37 |
| 3.8 | lotto 03 provenienza dei beni..... | 37 |
| 3.9 | lotto 03 occupazione stato locativo congruità del canone | 38 |
| 3.10 | lotto 03 condominio | 38 |
| 3.11 | lotto 03 formalità vincoli ed oneri..... | 38 |



| | | |
|-------------------|--|----|
| 3.12 | lotto 03 formalità pregiudizievoli..... | 39 |
| 3.13 | lotto 03 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi..... | 40 |
| 3.14 | lotto 03 destinazione urbanistica delle aree | 41 |
| 3.15 | lotto 03 attestazione di prestazione energetica | 42 |
| 3.16 | lotto 03 descrizione dei beni | 42 |
| 3.17 | lotto 03 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati | 44 |
| capitolo 4 | lotto 04 n.1 piccolo lotto di terreno utilizzato come piazzale da altro bene e di fatto ad esso inglobato e attraverso il quale prende accesso, situati civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova..... | 50 |
| 4.1 | lotto 04 diritto pignorato..... | 50 |
| 4.2 | lotto 04 ubicazione geografica dei beni..... | 50 |
| 4.3 | lotto 04 qualità dei beni..... | 50 |
| 4.4 | lotto 04 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento..... | 50 |
| 4.5 | lotto 04 storia catastale dei beni | 51 |
| 4.6 | lotto 04 confini catastali dei beni..... | 51 |
| 4.7 | lotto 04 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote..... | 52 |
| 4.8 | lotto 04 provenienza dei beni..... | 52 |
| 4.9 | lotto 04 occupazione stato locativo congruità del canone..... | 53 |
| 4.10 | lotto 04 condominio | 53 |
| 4.11 | lotto 04 formalità vincoli ed oneri | 53 |
| 4.12 | lotto 04 formalità pregiudizievoli | 54 |
| 4.13 | lotto 04 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi..... | 55 |
| 4.14 | lotto 04 destinazione urbanistica delle aree | 56 |
| 4.15 | lotto 04 attestazione di prestazione energetica | 56 |
| 4.16 | lotto 04 descrizione dei beni | 56 |
| 4.17 | lotto 04 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca approccio metodologico criteri generali di stima adottati | 57 |
| capitolo 5 | . allegati..... | 57 |



capitolo 0 incarico | giuramento | 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
5 Pozzacale in Teolo di Padova, in data 17 settembre 2021 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati con notifica avvenuta al medesimo solamente in data 11 ottobre. Successivamente, in data 19 ottobre 2021, prestava giuramento secondo la formula di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari venendo incaricato di rispondere al
10 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 art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 19 novembre 2022.
15 Stante l'impossibilità pratica di rispettare i tempi, perché già decaduti, di invio della relazione di stima ai debitori e creditori lo scrivente procedeva a fare istanza di proroga dei termini che veniva acconsentita dal G.E. in data 27 ottobre 2021.

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

20 Previ accordi con il Custode nominato lo scrivente concordava le modalità ed i tempi di accesso ai beni con i debitori che si avvenivano in data 4 dicembre 2021. Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni
25 ed aggiornare ed integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore precedente;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;



- 30 • 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 Conservatoria RR.II di Padova.
- 35 • 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;
- 40 • acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.2 limiti dell'incarico

- 45 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
50 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 in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.

55 0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

- 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



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).

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 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.

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 con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

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.

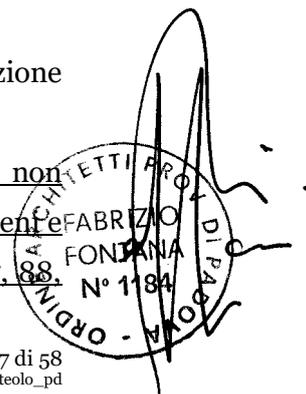
0.4 corrispondenza dei dati generali nel pignoramento e nell'istanza di vendita.

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

0.5 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.

Si rileva ai fini del trasferimento e della cancellazione delle formalità che non risultano essere stati esplicitamente pignorati (i) i terreni su cui insistono i beni più precisamente le particelle individuate al catasto terreni con i numeri 87, 88.



348, 349 del foglio 9, nonché (ii) il subalterno 6 della particella 88, bene comune non censibile a tutti i subalterni presenti sulla medesima particella.

0.6 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

90 I beni oggetto della presente risultano i seguenti:

- 1 Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 36 Piano T-1, foglio 9, mappale 87, sub 1, cat. C/3, Classe 2, consistenza 284 mq, rendita euro 616,03;
- 2 Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, SNC Piano T, foglio 9, mappale 348, cat. F/1;
- 3 Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 33 Piano 1, foglio 9, mappale 88, sub 3, cat. A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 542,28;
- 4 Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 33 Piano T, foglio 9, mappale 88, sub 4, cat. C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 35,12;
- 5 Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, SNC Piano T, foglio 9, mappale 349, cat. F/1.

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. Permarrà nelle disponibilità degli organi di procedura l'opzionale eventuale accorpamento di più lotti fra loro (il colore fra parentesi individua il perimetro su schema grafico che segue) anche alla luce della nullità del valore dei lotti 02 e 04.

- **lotto 01** (bene 1) proprietà 1/1 | verde)
n.1 unità laboratorio con scoperto il tutto su fabbricato cielo terra sito al civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.
- **lotto 02** (bene 2) proprietà 1/1 | (rosso)
n.1 piccolo lotto di terreno gravato di servitù a favore di altri beni e di fatto ad essi inglobato (utilizzato a giardino da altra particella limitrofa 88) con accesso principale dal civico 38 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.

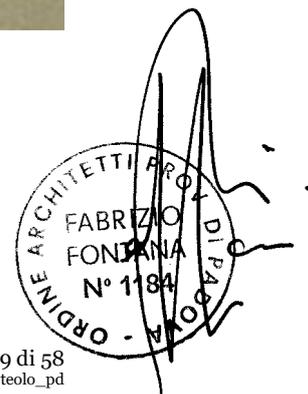


- **lotto 03** (beni 3 e 4) proprietà 1/1 | (viola)
120 n.1 unità residenziale, n. 1 garage, oltre a cantinola e giardino in comproprietà
il tutto su fabbricato bifamigliare sito al civico 38 della via Boccalora a
Cervarese Santa Croce di Padova.
- **lotto 04** (bene 5) comproprietà 1/2 | (celeste)
125 n.1 piccolo lotto di terreno utilizzato come piazzale da altro bene e di fatto ad
esso inglobato e attraverso il quale prende accesso, situati civico 36 della via
Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.



Figura 1_ schema grafico lotti | lotto 01 verde, lotto 02 rosso, lotto 03 viola e lotto 04 celeste.

130



pagina 9 di 58
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

**capitolo 1 lotto 01 | n.1 unità laboratorio con scoperto il tutto su
fabbricato cielo terra sito al civico 36 della via Boccalora
a Cervarese Santa Croce di Padova.**

lotto 01

1.1 lotto 01 | diritto pignorato

135 **Piena proprietà dei beni pignorati**

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù
attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa
l'eventuale quota di comproprietà sulle parti comuni degli interi edifici di cui
fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art.

140 1117 e segg. del C.C.

1.2 lotto 01 | ubicazione geografica dei beni

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalora, civico 36

[Lat. 45°25'00.7"N / Long. 11°41'53.8"E \(link Google Maps\)](#)

1.3 lotto 01 | qualità dei beni

145 n. 1 laboratorio disposto su 2 livelli, oltre ad un piano soffitta (non accatastato) e
spazio scoperto in proprietà.

**1.4 lotto 01 | identificazione catastale odierna dei beni e
correttezza dell'accatastamento.**

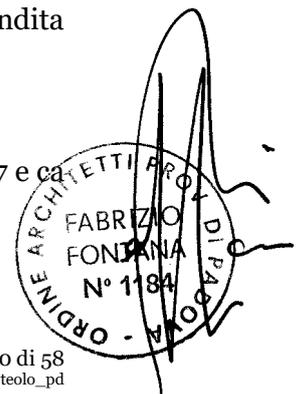
Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

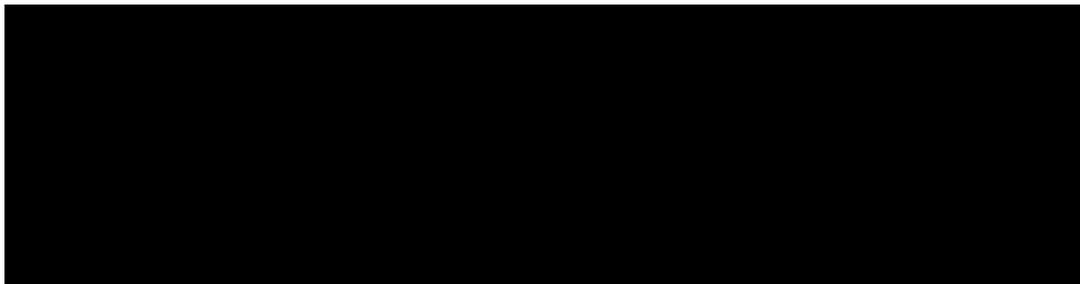
150 1) Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 36 Piano T-1,
foglio 9, **mappale 87, sub 1**, cat. C/3, Classe 2, consistenza 284 mq, rendita
euro 616,03;

insistente sul terreno (non pignorato) censito al:

- Nct, CERVARESE SANTA CROCE (PD), foglio 9, mappale **87**, di are 7 e ca
155 39, Ente Urbano.

Il bene risulta intestato in censo alla data dell'ispezione a:





lotto 01

160 proprietà 1/1

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- non risulta censito il piano sottotetto mansardato;
- non risultano correttamente rappresentate le partizioni murarie interne su tutti i livelli;
- non risulta censita la tettoia posta in aderenza al fabbricato sul versante nord-ovest del medesimo (si veda anche conformità edilizia);

L'aggiornamento e gli oneri relativi permarranno a carico dell'acquirente i beni e dovranno essere conseguenti alla conformazione urbanistico-edilizia di cui al successivo punto 1.13 a cui si rimanda anche per i costi.

1.5 lotto 01 | storia catastale dei beni

I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- VARIAZIONE del 12/05/2019 Pratica n. PD0144382 in atti dal 13/05/2019 VARIAZIONE DI AREA CORTILIZIA (n.108951.1/2019);
- VARIAZIONE del 17/06/2016 Pratica n. PD0103388 in atti dal 17/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.43073.1/2016), correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.10483/1997;
- COSTITUZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 (n.10483.1/1997).

quanto al catasto terreni - Nct

- 87 (739 mq.) | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. PD0139815 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 139815.1/2019) con, oltre altro, riduzione della superficie per creazione della particella 348 di 136 mq. censuari.
- 87 (875 mq.) | Impianto meccanografico del 01/03/1971



215

- [REDACTED]
- A [REDACTED]
[REDACTED] i beni erano pervenuti per atto di compravendita del notaio Bruno Saglietti di Padova, del 1/06/2000, suo Repertorio n. 30951, Raccolta n. 2660, registrato a Padova il 19/06/2000 al n. 3754 atti pubblici ed ivi trascritto il 23/06/2000 ai nn. 24734/15330 da podere [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

220

225

Si veda allegato 03

1.9 lotto 01 | occupazione | stato locativo | congruità del canone

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà e verbalizzato in sede di sopralluogo del Custode a cui ha fatto seguito l'invio di copia del contratto, il bene risulta
230 oggetto di comodato d'uso gratuito di durata annuale, rinnovabile, a far data dal 10/01/2017 con soggetto a favore [REDACTED]

[REDACTED] Si rileva che la Comodante contrattualmente indicata non è la ditta proprietaria del bene ma bensì il signor [REDACTED]

Si veda allegato 04

235

1.10 lotto 01 | condominio

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

1.11 lotto 01 | formalità vincoli ed oneri

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

- servitù di passaggio - non costituita ma di fatto esistente - a favore della particella 349 (lotto 4 della presente relazione) in proprietà per 1/2 al

ARCHITETTO FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINAMENTO DELLA GIUSTIZIA - PADOVA

lotto 01

[REDACTED] e per l'ulteriore metà a soggetto terzo estraneo alla procedura;

- 245 • servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 350 e contro le particelle 87 (presente lotto) e 349 (lotto 04) costituita ai sensi dell'art. 1062 con atto di divisione del 07/06/2019, notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta, rep.5891/3917, Registrato a Padova in data 13/06/2019 al n. 19335 Serie 1T ed ivi trascritto in data 14/06/2019 ai nn.23854/15066.
- 250

Quanto alla servitù indicata in relazione notarile, costituita con atto di compravendita del notaio Bruno Saglietti di Padova, del 1/06/2000, suo Repertorio n. 30951, Raccolta n. 2660, registrato a Padova 2 il 19/06/2000 al n. 3754 atti pubblici ed ivi trascritto il 23/06/2000 ai nn. 24734/15330 è parere dello scrivente che non colpisca più la presente particella 87 ma bensì l'attuale particella 348 (lotto 2 della presente) costituita come già indicato in punto 1.5 con frazionamento del 2019.

1.12 lotto 01 | formalità pregiudizievoli

260 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 06 febbraio 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto e sottolineate quelle eventualmente successive o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

265 1. ISCRIZIONE CONTRO

[REDACTED]

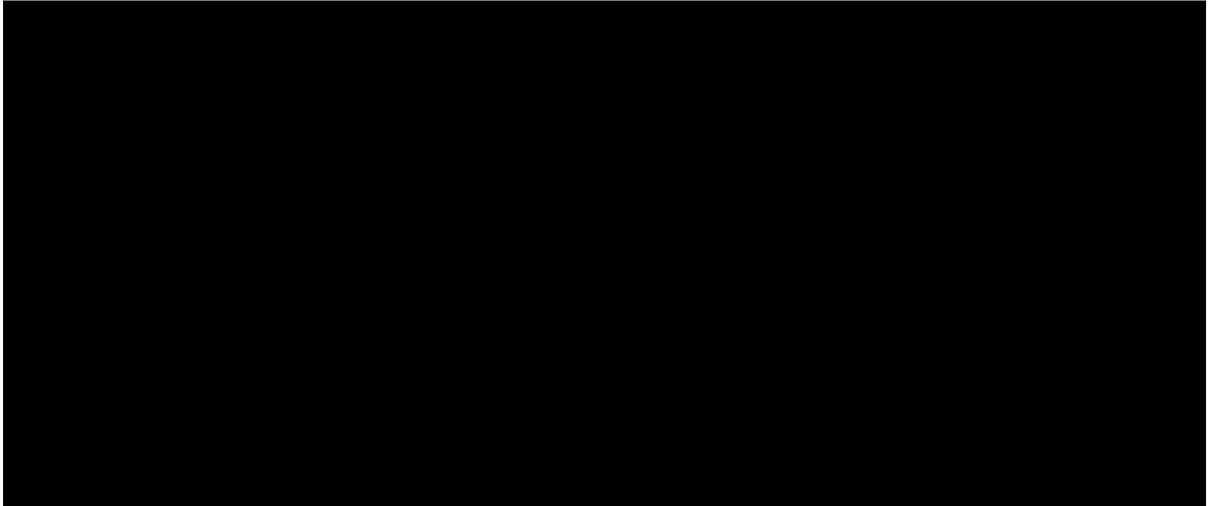
270

[REDACTED]

FABRIZIO FONTANA
N° 1184
DIPARTIMENTO DI PADOVA
ORL - ORL

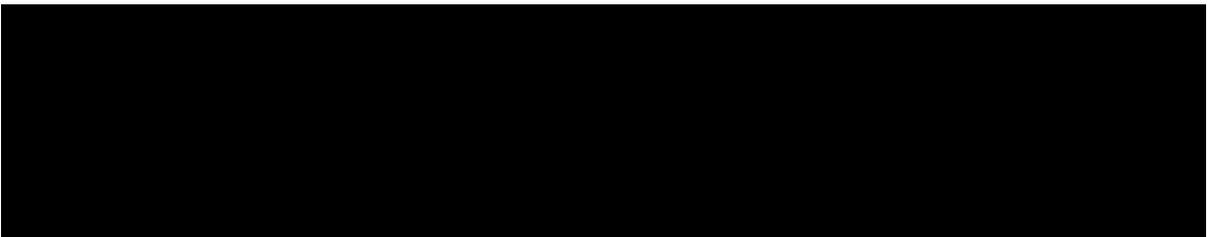
lotto 01

275



lotto 01

280

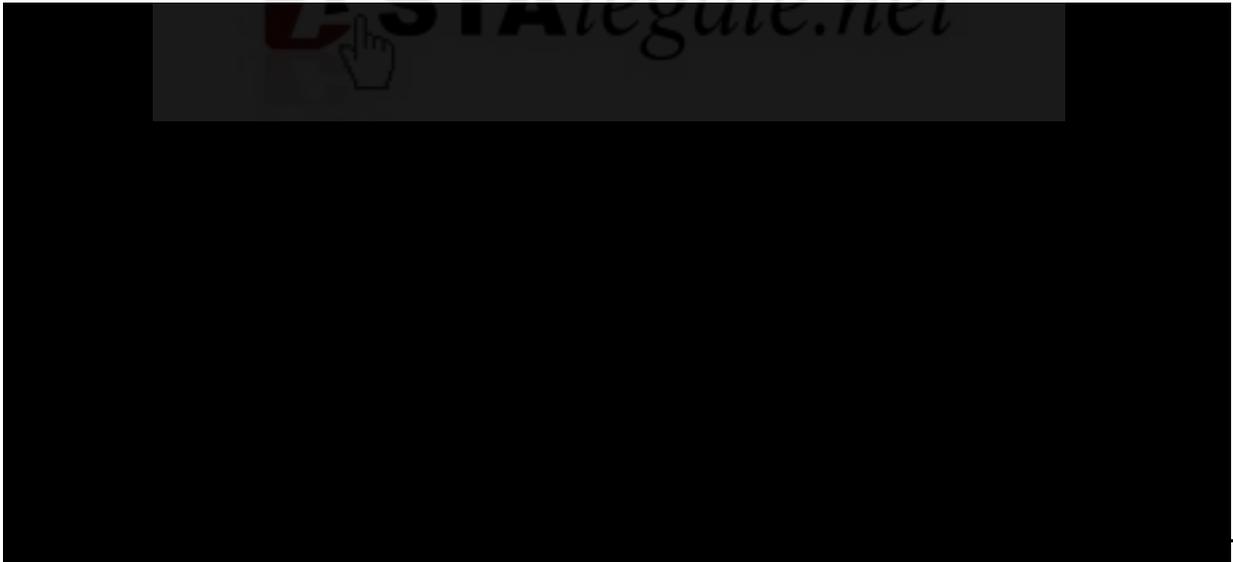


285

2. ISCRIZIONE CONTRO

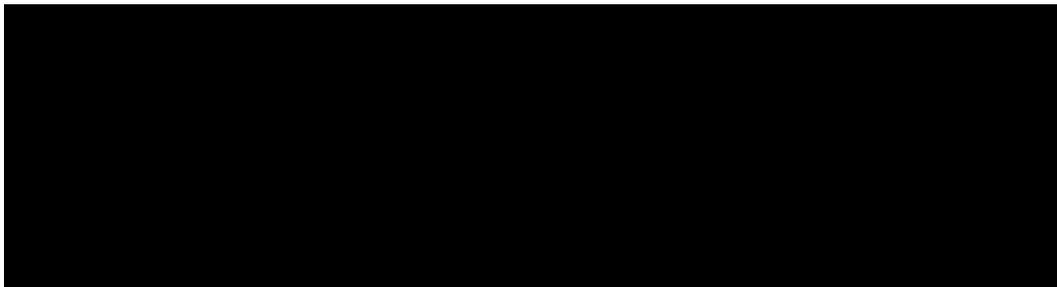


290



295

300



305

3. TRASCRIZIONE CONTRO

310

315

320



otto 01

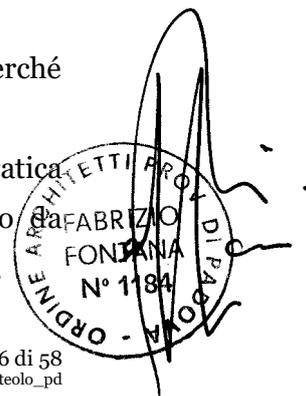
325

1.13 lotto 01 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

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

330

1. Concessione edilizia n. 1001 del 03/03/1992 (non posta in visione perché mancante);
2. Concessione edilizia in sanatoria n.18/1995 del 28/08/2003, pratica 18/1995. Cambio di destinazione d'uso dei locali di un fabbricato e annessi agricoli a laboratorio e deposito attività produttive artigianali.

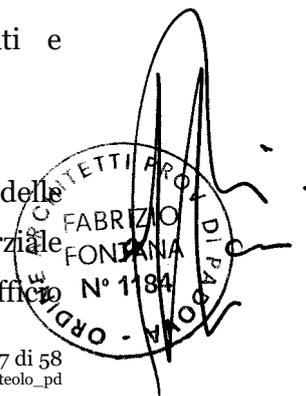


335 3. Denuncia di inizio attività n.97.2006 del 22/12/2006 per interventi di
costruzione della recinzione perimetrale dell'area di proprietà per i fronti
sud ed est, previa demolizione dell'esistente lungo il lato est in quanto
collocata in posizione non corretta, cancellata e recinzione sul fronte
strada comunale Boccalara, realizzazione deposito gasolio in cisterna
340 sopra terra della capacità di lt. 3000, modifiche interne e forometriche al
fabbricato a laboratorio e magazzino per attività produttiva. Pratica non
chiusa formalmente.

A quanto consta allo scrivente Ctù dal raffronto fra i titoli abilitativi messi a
disposizione dal Comune e lo stato di fatto dei beni oggetto della presente si
rileva:

- 345
- la dia del 2006, non risulta perfezionata nella chiusura ancorché la documentazione integrativa richiesta dal Comune fosse stata depositata;
 - la pratica dei vigili del fuoco relativa alla cisterna del gasolio non risulterebbe presente;
 - la cisterna del gasolio insiste su terreno esterno al lotto indicato in istanza
350 comunale (particella 349);
 - la pavimentazione in autobloccanti in cls non risulta assentita;
 - difformità su partizioni e distribuzione interne;
 - dimensioni e posizionamento delle forometrie esterne difformi da quelle indicate in elaborati grafici;
 - 355 • la tettoia posta in aderenza al fabbricato non risulta assentita ed il manufatto presente era previsto in demolizione in concessione edilizia 648/86 del 9/06/1986;
 - il piano sottotetto ha finestre e impianti in difformità dal titolo.
 - bagni al piano terra e al piano mansardato non legittimati e
360 verosimilmente privi dei requisiti igienico-sanitari.
 - carenza di certificato di agibilità/abitabilità.

Permarrà a cura e spese dell'acquirente i beni procedere alla conformazione delle
non conformità ed abusi rilevati, operando una sanatoria nonché tramite parziale
rimessa in pristino con attività tecniche e demolitive da concordare con l'ufficio



365 tecnico del Comune. È parere dello scrivente che, pur non potendo determinare
l'esatto importo essendo il medesimo parzialmente conseguente a scelte
discrezionali dell'acquirente nonché a onorari professionali tecnici anch'essi
discrezionali, cautelativamente siano da detrarsi al valore finale di stima euro
imponibili forfettari 25.000,00 con la precisazione che, per i motivi suddetti, gli
370 stessi non sono da intendersi quale sommatoria esatta delle spese da sostenersi
(lavori edili di ripristino e rimozione, spese tecniche di sanatoria ed
aggiornamento catastale nonché della sanzione amministrativa).

Si precisa che eventuali oneri di costruzione dovuti al Comune quale conseguenza
di eventuali modifiche delle destinazioni d'uso anche parziali delle superfici
375 esistenti (anche del sottotetto attualmente non abitabile) non sono da intendersi
comprese.

Si veda allegato 06

1.14 lotto 01 | destinazione urbanistica delle aree

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale
380 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 dell'area al momento del trasferimento del bene.

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

- Zone agricole E;
- Parzialmente in fascia di rispetto stradale R2;
- Parzialmente in fascia di rispetto corsi d'acqua secondari R3;

Si veda allegato 07

390 1.15 lotto 01 | 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.



395 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 classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra **F** ed **G**.

1.16 lotto 01 | descrizione dei beni

Codice Istat 028030
Popolazione residente 5.711 (2019)
400 Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Superficie 17.52 Km^q
Densità 325,97 ab/Km^q

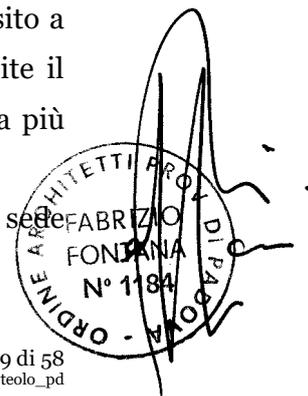
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato o8 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

405 Trattasi di unità immobiliare con destinazione censuaria/comunale laboratorio e magazzino, oltre ad uno scoperto di circa complessivi lordi catastali (comprensivo di sagoma edificio) mq 739 sito al civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova. Si rileva che la superficie pavimentata attuale del piazzale insiste anche su altra particella (349) in comproprietà con soggetti terzi ed estranei alla
410 procedura.

Cervarese Santa Croce è comune che sorge nella parte centro-occidentale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 18 km, a confine con quella di Vicenza, tra i Comuni di Veggiano, Saccolongo, Teolo, Rovolon, Montegaldella (VI) e Montegalda (VI).

415 A 6 km corre la strada statale n. 11 Padana Superiore, mentre il più vicino tracciato autostradale è quello della A31, Rovigo - Piovene Rocchette (detta "della Val d'Astico") da cui si accede tramite il casello di Longare-Montegaldella sito a circa 8 km ma anche quello dell'A4 Torino-Trieste da cui si accede tramite il casello di Grisignano di Zocco che si trova a 10 km. La stazione ferroviaria più
420 vicina è invece quella di Grisignano di Zocco, lungo la tratta Venezia-Milano.

La via Boccalora è viabilità secondaria, di campagna, collocata a nord della sede comunale da cui dista circa 2,5 km.



L'edificio è di vecchio impianto, costruito con tecniche tradizionali ed oggetto di parziale ristrutturazione verosimilmente sul finire degli anni 90 del secolo scorso.

425 Planimetricamente di forma rettangolare semplice con ingombro di circa 14 x 12 metri, è articolato su 3 livelli fuori terra, l'ultimo dei quali sottotetto mansardato. Stante la difformità rilevata fra conformazione planimetrica attuale e disegni su titoli abilitativi comunali si ritiene ininfluenza la puntuale descrizione dei vani.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei paramenti esterni è da considerarsi 430 nel suo complesso mediocre con presenza di ammaloramenti delle superfici di sacrificio dovute prevalentemente alla presenza di muffe ed infiltrazioni.

Gli interni si presentano complessivamente in discrete condizioni ancorché talune finiture, alcuni infissi e porzioni minimali e puntuali di murature risultavano ammalorate al momento del sopralluogo.

435 Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che ha rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti del laboratorio è in cemento. Quelli dei vani scala, bagno e dei piani primo e mansardato sono piastrellati in granito rosa e ceramica/gres

440 Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato. I serramenti esterni sono parzialmente in alluminio e parzialmente in legno con vetrocamera.

La dotazione impiantistica è del tipo semplice con tubazioni elettriche ed idrauliche prevalentemente sottotraccia.

Il sistema di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e ventilconvettori e/o termosifoni tubolari. Si rileva anche presenza di pompa di calore con unità 445 interne sia a pavimento che a parete. Nel bagno del piano mansardato (non conforme al titolo) si è rilevata la presenza di una piccola caldaia con collegamento a bombola gas.

Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e tale circostanza formerà parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del 450 compendio in successivo punto 1.17.

L'unità al momento del sopralluogo risultava così articolata:
al piano terra (altezza circa 300 cm)



- vano scala/distributivo completo di locale sottoscala (impropriamente usato come bagno) e distribuzione di circa 25 mq.;
- locale laboratorio di circa 120 mq.

455 *al piano primo* (altezza circa 290 cm)

- ingombro lordo vano scala di circa 10 mq.;
- vani vari per complessivi circa 135 mq.

al piano secondo/sottotetto (altezza media pari a circa 200 cm.)

- ingombro lordo vano scala di circa 10 mq.;
- open-space non abitabile (compresi vani bagno e ripostiglio non legittimati) per complessivi circa 135 mq.

Per complessivi lordi (ingombro comprensivo di murature) circa 165 mq per piano.

465 Si rileva che la zona è servita da rete di metanizzazione ed acqua potabile mentre è carente la rete fognaria.

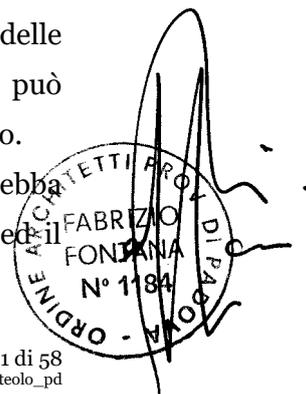
**1.17 lotto 01 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca |
approccio metodologico | criteri generali di stima
adottati**

470 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 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con*

475 *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.

480 – “... *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
485 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
490 offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di 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
495 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
500 tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- 505 • *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
510 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
515 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.

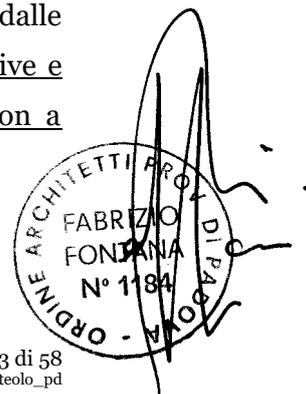
Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di
520 compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione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

Nel caso di specie si procederà attraverso la verifica con la metodologia del
525 *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
530 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. Nel caso di specie, anche per semplicità, i
535 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 sempre da ritenersi solamente indicative e
540 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:

545 *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;

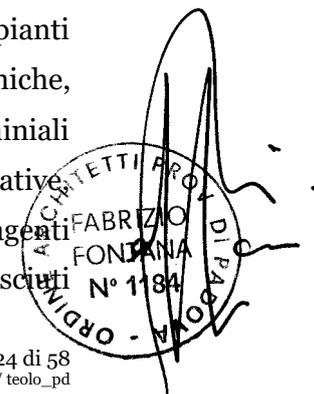
caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- 550 • Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- 555 • Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- 560 • 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

565 conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, 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

570 pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti nonché alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo 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
575 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 e pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione,
580 conformazione e/o rimessa in pristino di quanto sopra.

Considerati inoltre i seguenti dati metrici indicativi:

- Sup. laboratorio vani principali p.terra e primo.circa mq. 330,00
- Sup. vani accessori a servizio diretto..... circa mq. omog. 55,00

Si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a
585 mq. 385,00.

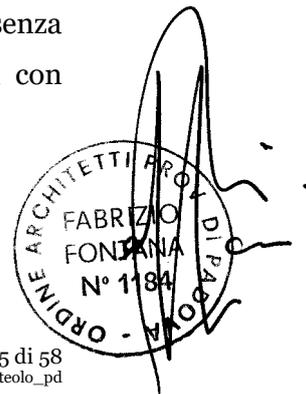
Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni tipologicamente affini di zona¹ oscillano alla data della perizia nel range 300,00-500,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario in euro
590 383,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro 123.000,00 (diconsi euro centoventitremila/00) già comprensivo della detrazione degli importi forfettari ed omnicomprensivi determinati in precedenti punti 1.4 e 1.13 pari ad euro 25.000,00.

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

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per promiscuità conseguente all’attuale presenza dell’accesso e transito della particella 349 (lotto 03) in comproprietà con
600 soggetti estranei alla presente (-10%);

¹ La zona di analisi è stata ampliata ad un raggio di 15 km per mancanza di un campione significativo di comparabili.



- 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 immobili² oggetto del presente lotto alla data odierna e nelle condizioni di fatto in cui giacciono è pertanto pari ad **euro arrotondati³ 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00).**

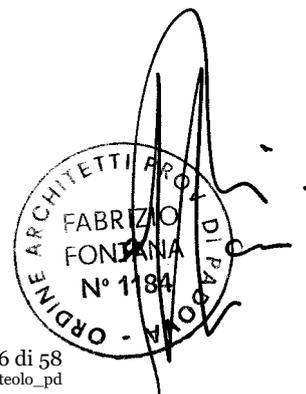
605

lotto 01



² Sono ovviamente da escludersi gli arredi e i complementi d'arredo.

³ Con multiplo 5.000,00.



610

capitolo 2 lotto 02 | piccolo lotto di terreno gravato di servitù a favore di altri beni e di fatto ad essi inglobato (utilizzato a giardino da altra particella limitrofa 88) con accesso principale dal civico 38 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.

2.1 lotto 02 | diritto pignorato

Piena proprietà dei beni pignorati

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa l'eventuale quota di comproprietà sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

615

2.2 lotto 02 | ubicazione geografica dei beni

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalora, civico 38
Lat. 45°25'00.7"N / Long. 11°41'53.8"E (link Google Maps)

620

2.3 lotto 02 | qualità dei beni

lotto di terreno facente parte, di fatto, di un giardino residenziale comune a più unità residenziali su bifamigliare.

625

2.4 lotto 02 | identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

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

2) Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, SNC Piano T, foglio 9, **mappale 348**, cat. F/1;

630

insistente sul terreno (non pignorato) censito al:

- Nct, CERVARESE SANTA CROCE (PD), foglio 9, mappale 348, di are 1 ca 36, Ente Urbano.

Il bene risulta intestato in censo alla data dell'ispezione a:



635

proprietà 1/1
Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto.

lotto 02

640 **2.5 lotto 02 | storia catastale dei beni**

I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- VARIAZIONE del 12/05/2019 Pratica n. PD0144383 in atti dal 13/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n.1065.1/2019);

645 **quanto al catasto terreni** - Nct

- 348 (136 mq.) | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. PD0139815 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 139815.1/2019) con, oltre altro, costituzione della nuova particella con riduzione della superficie dell'originaria particella 87 di 875 mq. censuari.
- 87 (875 mq.) | Impianto meccanografico del 01/03/1971

650

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 09

2.6 lotto 02 | confini catastali dei beni.

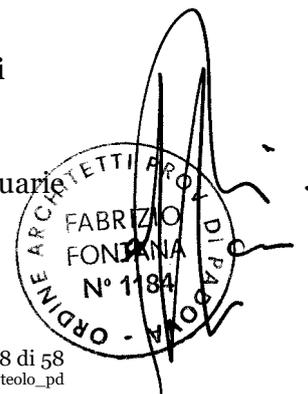
L'intera particella confina ai terreni (in giro orario da nord) con:

655 strada comunale via Boccalora, particelle 88 e 87.

Si veda allegato 10

2.7 lotto 02 | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

660 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 2.4 e cioè:
per la piena proprietà a



ARCHITETTO FABRIZIO FONTANA
N° 1184
1/8/2020

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

665

debitrice esecutata

2.8 lotto 02 | provenienza dei beni

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

- atto di compravendita del notaio Mario Caracciolo di Padova, del 30/03/2010, suo Repertorio n. 35.819, Raccolta n. 18.338, registrato a Padova 1 il 08/04/2010 al n. 5954 atti pubblici ed ivi trascritto il 09/04/2010 ai nn. 13579/8053 da proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

670

Precedentemente:

- A [REDACTED] era pervenuto con atto di conferimento a rogito del notaio Gianpiero Luca di Abano Terme (PD) in data 28/09/2006 rep. n.6.095, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Padova 2 il 02/10/2006 al n. 3637 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 14/02/2007 ai n.ri 8225/4583 da [REDACTED]
[REDACTED]

675

- A [REDACTED] i beni erano pervenuti per atto di compravendita del notaio Bruno Saglietti di Padova, del 1/06/2000, suo Repertorio n. 30951, Raccolta n. 2660, registrato a Padova 2 il 19/06/2000 al n. 3754 atti pubblici ed ivi trascritto il 23/06/2000 ai nn. 24734/15330 da potere [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

685

Si veda allegato 03



690 **2.9 lotto 02 | occupazione | stato locativo | congruità del canone**

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà e verbalizzato in sede di sopralluogo del Custode a cui ha fatto seguito l'invio di copia del contratto, il bene risulta oggetto di comodato d'uso gratuito di durata annuale, rinnovabile, a far data dal 10/01/2017 con soggetto a favore la [REDACTED]
695 [REDACTED] Si rileva che la Comodante contrattualmente indicata non è la ditta proprietaria del bene ma bensì il [REDACTED]
Si veda allegato 04

lotto 02

2.10 lotto 02 | condominio

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

2.11 lotto 02 | 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 a meno di:

- 705
- servitù indicata in relazione notarile, costituita con atto di compravendita del notaio Bruno Saglietti di Padova, del 1/06/2000, suo Repertorio n. 30951, Raccolta n. 2660, registrato a Padova 2 il 19/06/2000 al n. 3754 atti pubblici ed ivi trascritto il 23/06/2000 ai nn. 24734/15330 a favore della particella 88 che colpisce esattamente la particella;

710

 - presenza di linea elettrica aerea transitante sul lato occidentale del lotto realizzata con pali a geometria troncoconica in c.a. costituenti di fatto una servitù tecnologica ancorché non sia stata accertata la relativa formalità trascritta in Conservatoria;

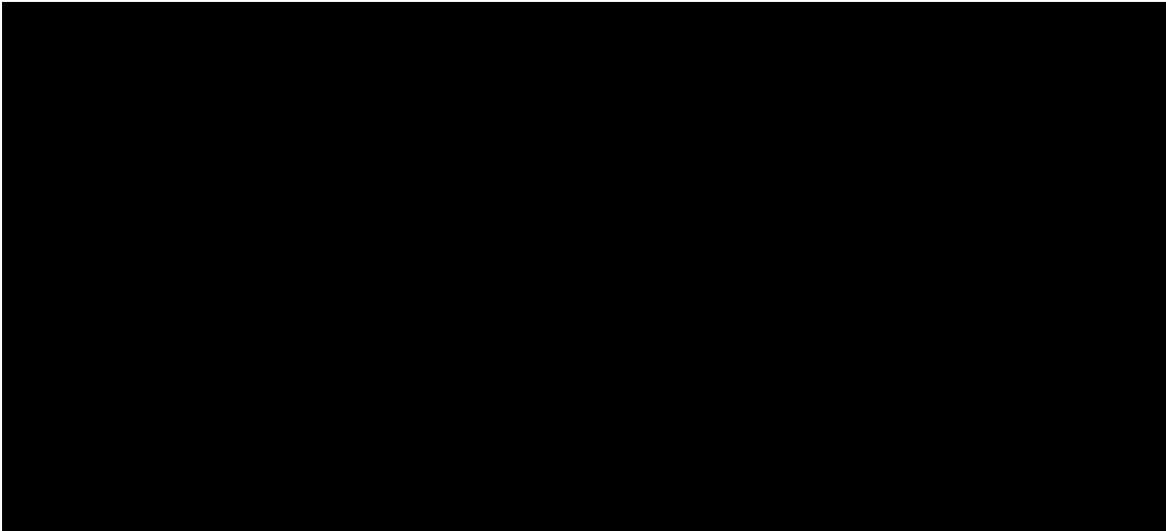
2.12 lotto 02 | formalità pregiudizievoli

715 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 06 febbraio 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto)



sottolineate quelle eventualmente successive o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

720



lotto 02

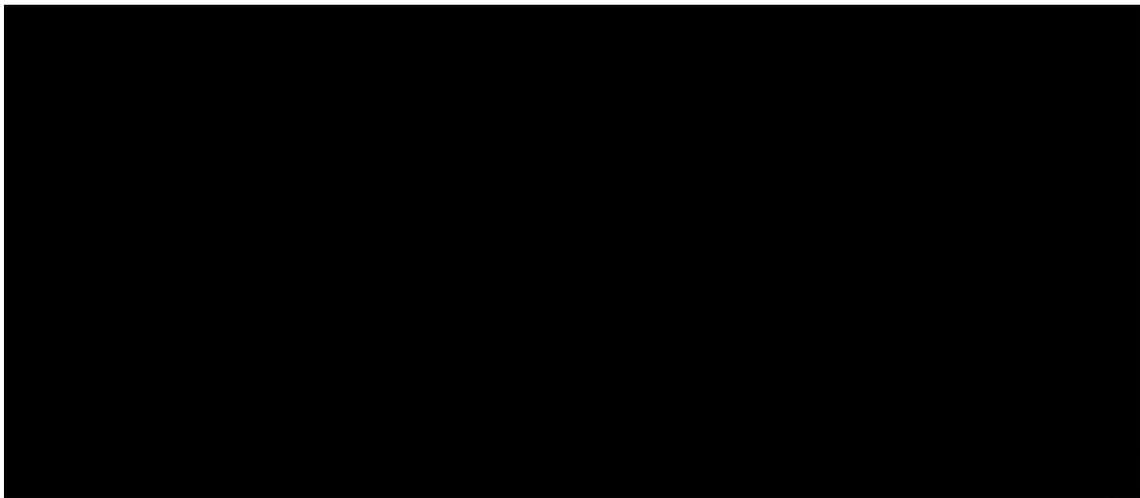
725

730

ASTAlegale.net

735

740



745


TTI P.P.
BRIZIO
ONIANA
N° 1184
DIPARTO

750

755

760

lotto 02.

3. TRASCRIZIONE CONTRO

765

770

775



Si veda allegato 05



780 **2.13 lotto 02 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi**

Trattandosi di terreno il presente punto non viene trattato.

2.14 lotto 02 | destinazione urbanistica delle aree

785 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 dell'area al momento del trasferimento del bene.

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

- 790
- Zone agricole E;
 - Parzialmente in fascia di rispetto stradale R2;
 - Parzialmente in fascia di rispetto corsi d'acqua secondari R3;

Si veda allegato 07

2.15 lotto 02 | attestazione di prestazione energetica

795 Trattandosi di terreno il presente punto non viene trattato.

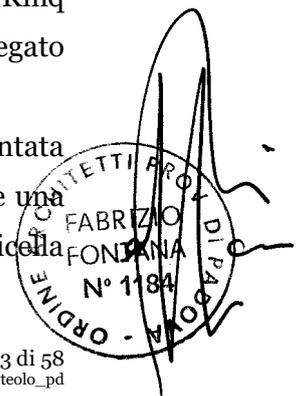
2.16 lotto 02 | descrizione dei beni

Codice Istat..... 028030
Popolazione residente5.711 (2019)
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
800 Superficie..... 17.52 Km^q
Densità 325,97 ab/Km^q

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 11 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

805 Trattasi di piccola porzione di terreno di superficie censuaria di 136 mq recintata solamente sui lati ovest e nord nonché, di fatto, attualmente rappresentante una porzione del giardino di un edificio residenziale bifamigliare situato su particella

lotto 02



limitrofa posta ad est e sud (88), da cui trae anche accesso principale, sita al civico 38 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.

810 Si rileva presenza di ulteriore piccolo cancello pedonale che mette in comunicazione la piccola area anche con particella limitrofa ad ovest (87).

Cervarese Santa Croce è comune che sorge nella parte centro-occidentale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 18 km, a confine con quella di Vicenza, tra i Comuni di Veggiano, Saccolongo, Teolo, Rovolon, Montegaldella (VI) e Montegalda (VI).

815 A 6 km corre la strada statale n. 11 Padana Superiore, mentre il più vicino tracciato autostradale è quello della A31, Rovigo - Piovene Rocchette (detta "della Val d'Astico") da cui si accede tramite il casello di Longare-Montegaldella sito a circa 8 km ma anche quello dell'A4 Torino-Trieste da cui si accede tramite il casello di Grisignano di Zocco che si trova a 10 km. La stazione ferroviaria più
820 vicina è invece quella di Grisignano di Zocco, lungo la tratta Venezia-Milano.

La via Boccalora è viabilità secondaria, di campagna, collocata a nord della sede comunale da cui dista circa 2,5 km.

Si rileva che la zona è servita da rete di metanizzazione ed acqua potabile mentre è carente la rete fognaria.

825 **2.17 lotto 02 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca |
approccio metodologico | criteri generali di stima
adottati**

830 Stante la dimensione ed ubicazione del bene nonché l'esistenza della servitù a favore della particella 88 è opinione dello scrivente che il presente lotto sia privo di appetibilità se non per i soli beni sulla medesima particella 88. Considerati altresì i costi di esperimento d'asta e gli oneri di trasferimento è opinione dello scrivente che il bene sia da considerarsi, ai fini della presente, **privo di valore.**

lotto 02



capitolo 3 lotto 03 | n.1 unità residenziale, n. 1 garage, oltre a
cantinola e giardino in comproprietà il tutto su
fabbricato bifamigliare sito al civico 38 della via
Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.

835

lotto 03

3.1 lotto 03 | diritto pignorato

Piena proprietà dei beni pignorati

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù
attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa
l'eventuale quota di comproprietà sulle parti comuni degli interi edifici di cui
fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art.
1117 e segg. del C.C.

840

3.2 lotto 03 | ubicazione geografica dei beni

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalora, civico 36
Lat. 45°25'00.7"N / Long. 11°41'53.8"E (link Google Maps)

845

3.3 lotto 03 | qualità dei beni

n. 1 appartamento, n.1 autorimessa oltre ad una cantinola ed un giardino in
comproprietà.

850

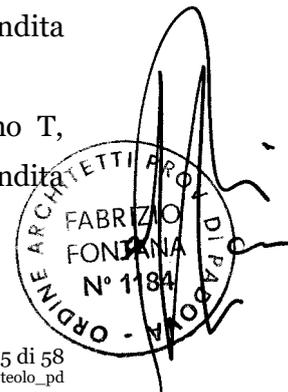
3.4 lotto 03 | identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

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

- 3) Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 33 Piano 1,
foglio 9, **mappale 88, sub 3**, cat. A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, rendita
euro 542,28;
- 4) Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, 33 Piano T,
foglio 9, **mappale 88, sub 4**, cat. C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita
euro 35,12;

855

insistenti sul terreno (non pignorato) censito a ■



- 860
- Nct, CERVARESE SANTA CROCE (PD), foglio 9, mappale **88**, di are 12 e ca 80, Ente Urbano.

Il bene risulta intestato in censo alla data dell'ispezione a:

[REDACTED]
[REDACTED]

865 proprietà 1/1

Forma parte della vendita ancorché non esplicitamente pignorato anche il subalterno 6, cantinola interrata e giardino comune, partita speciale (BCNC).

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- 870
- diversa forometria di accesso al garage;
 - chiusura vano di passaggio interno fra autorimessa e unità al piano terra.
 - diversa utilizzazione del garage.

L'aggiornamento e gli oneri relativi permarranno a carico dell'acquirente i beni e dovranno essere conseguenti alla conformazione urbanistico-edilizia di cui al successivo punto 3.13 a cui si rimanda anche per i costi.

875

3.5 lotto 03 | storia catastale dei beni

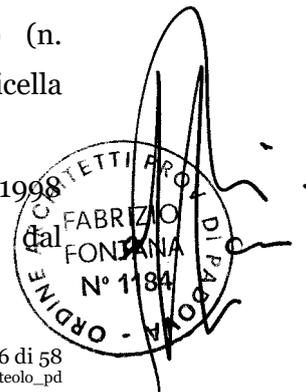
I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- 880
- CLASSAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 N.C.12488/87 (n. 50111.69/1999).
 - Esistente all'impianto meccanografico del 01/01/1989.

quanto al catasto terreni - Nct

- 885
- 88 (1.280 mq.) | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. PD0139815 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 139815.1/2019) con, oltre altro, riduzione della superficie della particella 88.
 - 88 (4.822 mq.) | TIPO MAPPALE del 22/09/1997 in atti dal 05/11/1998 (n.75611.506/1987) e TIPO MAPPALE del 22/09/1997 in atti dal



lotto 03

890 16/06/1998 (n.75610.505/1987) con riduzione della superficie originaria di 7.840 mq per creazione di altra particella (225);

- 88 (7.840 mq.) | Impianto meccanografico del 01/03/1971

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 12

lotto 03

3.6 lotto 03 | confini catastali dei beni.

895 L'intera particella 88 confina ai terreni (in giro orario da nord) con: strada comunale via Bocalora, particelle 2, 350, 349 (lotto 04) e 348 (lotto 02).

Si veda allegato 13

3.7 lotto 03 | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

900 Alla data della presente i beni pignorati risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 1.4 e cioè:
per la piena proprietà a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

debitore esecutato

3.8 lotto 03 | provenienza dei beni

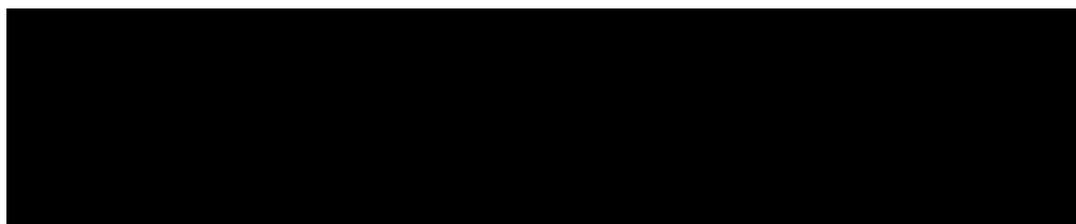
I beni di cui al presente lotto sono pervenuti all'attuale avente titolo per:

- atto di divisione del 07/06/2019, notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta, rep.5891/3917, Registrato a Padova in data 13/06/2019 al n. 19335 Serie 1T ed ivi trascritto in data 14/06/2019 ai nn.23854/15066, con il quale veniva a cessare la comunione con

91 [REDACTED]



FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI PADOVA



lotto 03

920

- successione in morte della [redacted] [redacted] come risulta da dichiarazione di successione presentata a Padova in data 20 aprile 2017, num. 694, vol. 9990 ed ivi trascritta in data 22 giugno 2017, ai numeri 23620/ 15049 con ricongiungimento della quota di usufrutto e assegnazione di pari quote (1/4) ai figli.

- successione in morte del [redacted] [redacted] come risulta da dichiarazione di successione presentata a Padova in data 7 luglio 1999, num. 231, vol. 1 ed ivi trascritta in data 14 ottobre 2003, ai numeri 44309/27499

Si veda allegato 03

930

3.9 lotto 03 | occupazione | stato locativo | congruità del canone

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà e verbalizzato in sede di sopralluogo del Custode a cui ha fatto seguito l'invio di copia del contratto, i beni del presente lotto sono residenza stabile del debitore esecutato proprietario e della sua famiglia.

935

3.10 lotto 03 | condominio

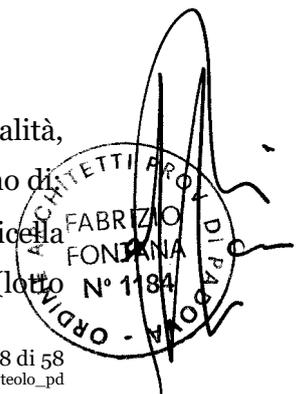
Le unità della presente non formano parte di un compendio amministrato in condominio.

3.11 lotto 03 | formalità vincoli ed oneri

940

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

- parte del giardino recintato ed utilizzato dai proprietari i beni su particella 88 (anche estranei alla presente) risulta censito con particella 349 (lotto N° 1184



945

2) intestato a ditta diversa e coincide con la servitù a favore della particella 88 medesima costituita con atto di compravendita del notaio Bruno Saglietti di Padova, del 1/06/2000, suo Repertorio n. 30951, Raccolta n. 2660, registrato a Padova 2 il 19/06/2000 al n. 3754 atti pubblici ed ivi trascritto il 23/06/2000 ai nn. 24734/15330.

lotto 03

3.12 lotto 03 | formalità pregiudizievoli

950

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 06 febbraio 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto e sottolineate quelle eventualmente successive o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

955

1. ISCRIZIONE CONTRO

ASTAlegale.net

DI PAO
0

975

2. TRASCRIZIONE CONTRO

lotto 03

9

9

9



Si veda allegato 05

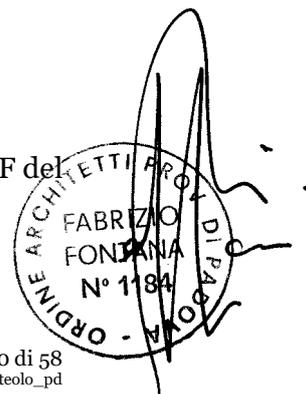
995

3.13 lotto 03 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

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

1000

1. Licenza edilizia 17/1061 del 06/03/1970. Nuova costruzione.
2. Autorizzazione di abitabilità n. 17/1061/1970 del 03/07/1974.
3. Concessione edilizia in sanatoria, protocollo 1265, pratica edilizia 37/F del 21/06/1993.



pagina 40 di 58
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

A quanto consta allo scrivente Ctù dal raffronto fra i titoli abilitativi messi a disposizione dal Comune e lo stato di fatto dei beni oggetto della presente si rileva sostanziale conformità a meno di:

- diversa forometria di accesso al garage;
- chiusura vano di passaggio interno fra autorimessa e unità al piano terra.
- diversa utilizzazione del garage.

Permarrà a cura e spese dell'acquirente i beni procedere alla conformazione delle non conformità rilevate per il tramite di una sanatoria. È parere dello scrivente che, pur non potendo determinare l'esatto importo essendo il medesimo parzialmente conseguente a scelte discrezionali dell'acquirente nonché a onorari professionali tecnici anch'essi discrezionali, cautelativamente siano da detrarsi al valore finale di stima euro imponibili forfettari 5.000,00 con la precisazione che, per i motivi suddetti, gli stessi non sono da intendersi quale sommatoria esatta delle spese da sostenersi (eventuali lavori edili di ripristino e rimozione, spese tecniche di sanatoria ed aggiornamento catastale nonché della sanzione amministrativa).

Si veda allegato 14

3.14 lotto 03 | destinazione urbanistica delle aree

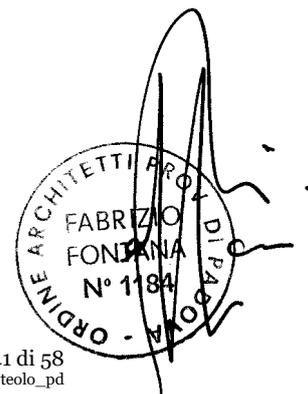
Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato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

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

- Zone agricole E;
- Parzialmente in fascia di rispetto stradale R2;
- Parzialmente in fascia di rispetto corsi d'acqua secondari R3;

Si veda allegato 07

lotto 03



3.15 lotto 03 | 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.

1035 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 classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra **F** ed **G**.

lotto 03

3.16 lotto 03 | descrizione dei beni

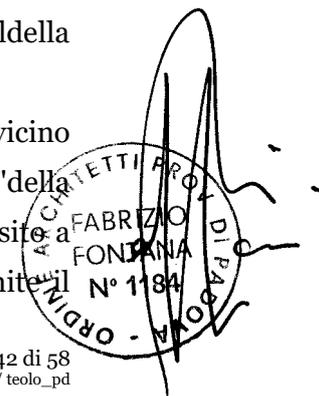
1040 Codice Istat..... 028030
Popolazione residente5.711 (2019)
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Superficie..... 17.52 Km^q
Densità 325,97 ab/Km^q

1045 Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 15 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di unità immobiliari con destinazione censuaria/comunale residenziale e autorimessa, oltre ad uno scoperto di circa complessivi lordi catastali (comprensivo di sagoma edificio) mq 1.280 situato al civico 38 della via Boccalora
1050 a Cervarese Santa Croce di Padova. Si rileva che la superficie recintata attuale del giardino, sub 6 in comune anche con altre unità, contiene al proprio interno anche la particella 348, intestata a ditta diversa. Si precisa che la particella 348 è bene oggetto del lotto 02.

1055 Cervarese Santa Croce è comune che sorge nella parte centro-occidentale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 18 km, a confine con quella di Vicenza, tra i Comuni di Veggiano, Saccolongo, Teolo, Rovolon, Montegaldella (VI) e Montegalda (VI).

A 6 km corre la strada statale n. 11 Padana Superiore, mentre il più vicino tracciato autostradale è quello della A31, Rovigo - Piovene Rocchette (detta "della
1060 Val d'Astico") da cui si accede tramite il casello di Longare-Montegaldella sito a circa 8 km ma anche quello dell'A4 Torino-Trieste da cui si accede tramite il



casello di Grisignano di Zocco che si trova a 10 km. La stazione ferroviaria più vicina è invece quella di Grisignano di Zocco, lungo la tratta Venezia-Milano.

1065 La via Boccalora è viabilità secondaria, di campagna, collocata a nord della sede comunale da cui dista circa 2,5 km.

L'edificio è stato costruito con tecniche tradizionali sul finire degli anni 80 del secolo scorso.

Planimetricamente di forma irregolare ha un ingombro di circa 17 x 12 metri, è articolato su 2 livelli fuori terra.

1070 Lo stato di conservazione e manutenzione dei paramenti esterni è da considerarsi nel suo complesso mediocre con presenza di ammaloramenti delle superfici di sacrificio dovute prevalentemente a mancata manutenzione e/o lavori edili non completati nelle finiture.

L'unità residenziale oggetto della presente è appartamento posto al piano primo.

1075 Gli interni si presentano complessivamente in mediocri condizioni con finiture ed infissi risalenti all'epoca di edificazione e non ben conservate/manutenute. Si rileva presenza puntuale di infiltrazioni su intradosso solaio del piano primo nonché efflorescenze e muffe anch'esse puntuali, prevalentemente in corrispondenza dei ponti termici.

1080 Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno e del locale cucina che ha rivestimento in piastrelle di ceramica.

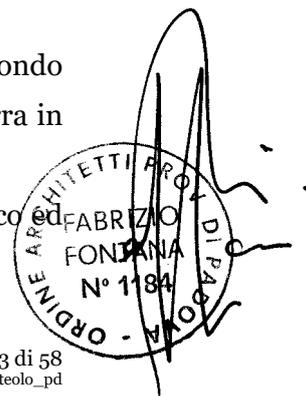
I pavimenti sono invece prevalentemente in piastrelle e/o marmo ad eccezione delle camere da letto che hanno pavimento in parquet di legno.

1085 Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato. I serramenti esterni sono legno protetti da tapparelle e da ulteriori infissi in alluminio anodizzato.

La dotazione impiantistica è del tipo semplice con tubazioni elettriche ed idrauliche prevalentemente sottotraccia.

1090 Il sistema di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas che, secondo quanto riferito dalla proprietà, risulterebbe servire anche l'unità al piano terra in proprietà a ditta non eseguita.

La medesima promiscuità tecnologica risulterebbe anche in impianto elettrico ed idraulico.



Si rileva presenza di unità di condizionamento a split.

1095 Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti e tale circostanza formerà parte delle considerazioni afferenti alla valutazione del compendio in successivo punto 3.17.

Si rileva che il garage è privo di accesso di dimensioni adeguate e viene infatti destinati ad altri usi.

L'unità al momento del sopralluogo risultava così articolata:

1100 *al piano terra*

- autorimessa (destinazione censuaria e comunale) di circa 19 mq.;

al piano primo (altezza circa 288 cm)

- locale entrata disimpegno di circa 18 mq;
- locale soggiorno di circa 35 mq;
- 1105 • locale cucina di circa 32 mq;
- locale disimpegno notte di circa 12 mq;
- n.3 camere da letto di circa 18, 18 e 16 mq;
- locale bagno di circa 6 mq;
- terrazze e poggiolo per circa 30 mq.

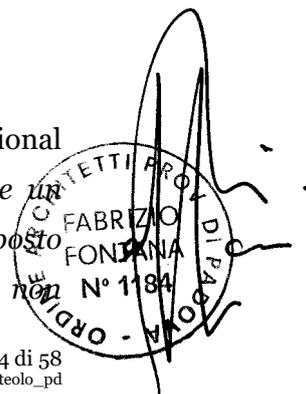
1110 Per complessivi lordi (ingombro comprensivo di murature del solo piano primo) circa 180 mq.

Completano la proprietà le parti comuni costituite da giardino e piccola cantinola interrata.

1115 Si rileva che la zona è servita da rete di metanizzazione ed acqua potabile mentre è carente la rete fognaria.

3.17 lotto 03 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca | approccio metodologico | criteri generali di stima adottati

1120 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,*



condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

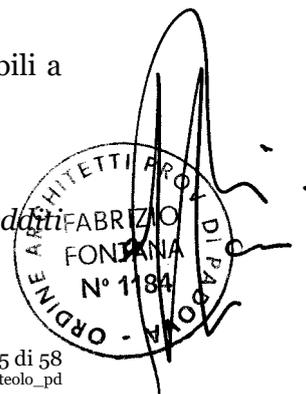
– “... in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

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

– “... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

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;



- *Cost Approach o metodo dei costi.*

1155 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.

1160 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
1165 segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

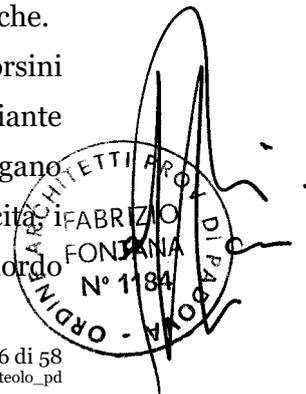
Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite
1170 mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso di specie si procederà attraverso la verifica con la metodologia del *confronto di mercato*.

1175 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.

1180 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. Nel caso di specie, anche per semplicità, i valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo



1185 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 sempre da ritenersi solamente indicative e
1190 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:

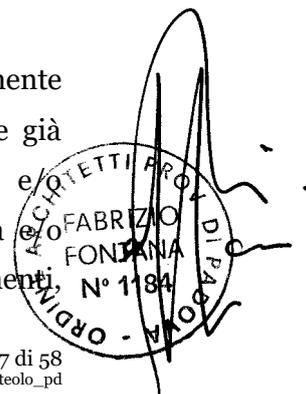
caratteristiche estrinseche

- 1195
- 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

- 1200
- Tipologia edilizia;
 - Prospicienza/promiscuità;
 - 1205 • Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
 - Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
 - Qualità delle finiture interne;
 - Livello di piano;
 - Dimensioni;
 - 1210 • Distribuzione interna ed orientamento;
 - Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici,
etc.)
 - Performance energetica;
 - 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
consequenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o
1215 abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti;



1220 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 nonché alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo 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 e pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino di quanto sopra.

1230 Considerati inoltre i seguenti dati metrici indicativi:

- Sup. residenziale piano primo.....circa mq. 180,00
- Sup. balconi, terrazzecirca mq. omog. 8,00

Si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a mq. 188,00.

1235 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni tipologicamente affini di zona⁴ oscillano alla data della perizia nel range 800,00-1.400,00 euro/mq.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che fissa il prezzo unitario in euro 886,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro 162.000,00 (diconsi euro centosessantaduemila/00) già comprensivo della detrazione degli importi forfettari ed omnicomprensivi determinati in precedenti punti 3.4 e 3.13 pari ad euro 5.000,00.

⁴ La zona di analisi è stata ampliata ad un raggio di 15 km per mancanza di un campione significativo di comparabili.



1245 È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

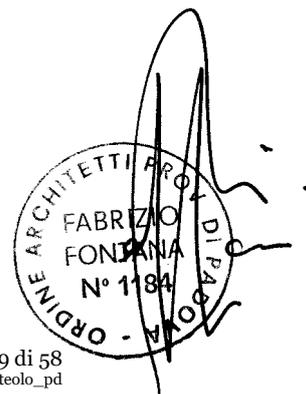
- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per promiscuità impiantistica e funzionale con altri beni intestati a ditta diversa estranea alla presente (-20%);
- 1250 • riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

Il valore complessivo dei beni immobili⁵ oggetto del presente lotto alla data odierna e nelle condizioni di fatto in cui giacciono è pertanto pari ad **euro arrotondati⁶ 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00).**



⁵ Sono ovviamente da escludersi gli arredi e i complementi d'arredo.

⁶ Con multiplo 5.000,00.



1255 **capitolo 4 lotto 04 | n.1 piccolo lotto di terreno utilizzato come piazzale da altro bene e di fatto ad esso inglobato e attraverso il quale prende accesso, situati civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.**

4.1 lotto 04 | diritto pignorato

1260 **quota 1/2 di proprietà dei beni pignorati**

oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché compresa l'eventuale quota di comproprietà sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art.

1265 1117 e segg. del C.C.

4.2 lotto 04 | ubicazione geografica dei beni

Comune di Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalora, civico 36
Lat. 45°25'00.7"N / Long. 11°41'53.8"E (link Google Maps)

4.3 lotto 04 | qualità dei beni

1270 piazzale pavimentato con accesso da altro bene (lotto 01) e dallo stesso di fatto utilizzato anche come deposito.

4.4 lotto 04 | identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

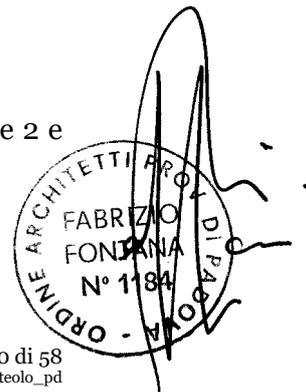
Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

1275 5) Nceu, CERVARESE SANTA CROCE (PD) VIA BOCCALARA, SNC Piano T, foglio 9, **mappale 349**, cat. F/1.

insistente sul terreno (non pignorato) censito al:

- Nct, CERVARESE SANTA CROCE (PD), foglio 9, mappale 349, di are 2 e ca 5, Ente Urbano.

1280 Il bene risulta intestato in censo alla data dell'ispezione a:



lotto 04

- [REDACTED]
[REDACTED]
proprietà 1/2
debitore esecutato
- 1285 • [REDACTED]
[REDACTED]
proprietà 1/2

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

1290 **4.5 lotto 04 | storia catastale dei beni**

I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati – Nceu

- VARIAZIONE del 12/05/2019 Pratica n. PD0144385 in atti dal 13/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n.1067.1/2019);

1295 **quanto al catasto terreni - Nct**

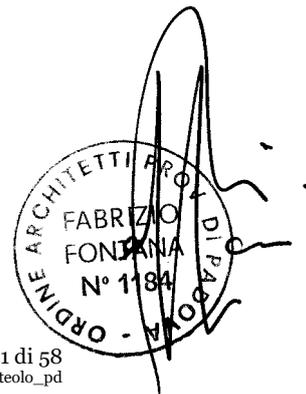
- 349 (205 mq.) | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. PD0139815 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 139815.1/2019) con, oltre altro, costituzione della nuova particella con riduzione della superficie dell'originaria particella 88 di 4.822 mq. censuari.
- 1300 • 88 (4.822 mq.) | TIPO MAPPALE del 22/09/1997 in atti dal 05/11/1998 (n.75611.506/1987) e TIPO MAPPALE del 22/09/1997 in atti dal 16/06/1998 (n.75610.505/1987) con riduzione della superficie originaria di 7.840 mq per creazione di altra particella (225);
- 1305 • 88 (7.840 mq.) | Impianto meccanografico del 01/03/1971

Si rileva continuità catastale.

Si veda allegato 16

4.6 lotto 04 | confini catastali dei beni.

L'intera particella confina ai terreni (in giro orario da nord) con:



1310 particelle 87 da cui trae accesso, 87, 350, 215 e 336.

Si veda allegato 17

4.7 lotto 04 | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

lotto 04

1315 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze Censuarie già indicate in precedente punto 4.4 e cioè a:

- [redacted]
[redacted]
proprietà 1/2
debitore esecutato

[redacted]
[redacted]
proprietà 1/2

Stante la dimensione della particella e l'accesso alla stessa è opinione dello scrivente che il bene non sia divisibile in natura.

1325 4.8 lotto 04 | provenienza dei beni

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

- atto di divisione del 07/06/2019, notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta, rep.5891/3917, Registrato a Padova in data 13/06/2019 al n. 19335 Serie 1T ed ivi trascritto in data 14/06/2019 ai nn.23854/15066, con il quale veniva a cessare la comunione con

1330

[redacted]

1335

- successione in morte [redacted]
[redacted] come risulta da dichiarazione
di successione presentata a Padova in data 20 aprile 2017, num. 694,

STAMPATO
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINIA - ORDINIA
DIPARTIMENTO
DIPARTIMENTO

1340 9990 ed ivi trascritta in data 22 giugno 2017, ai numeri 23620/ 15049 con
ricongiungimento della quota di usufrutto e assegnazione di pari quote
(1/4) ai figli.

- successione in morte [REDACTED]
[REDACTED] come risulta da
dichiarazione di successione presentata a Padova in data 7 luglio 1999,
1345 num. 231, vol. 1 ed ivi trascritta in data 14 ottobre 2003, ai numeri
44309/27499;

Si veda allegato 03

4.9 lotto 04 | occupazione | stato locativo | congruità del canone

1350 Il bene risulta utilizzato verosimilmente dall'attività del [REDACTED]
[REDACTED] Dalle informazioni reperite da quest'ultimo non risultano contratti di
comodato o locazione in corso.

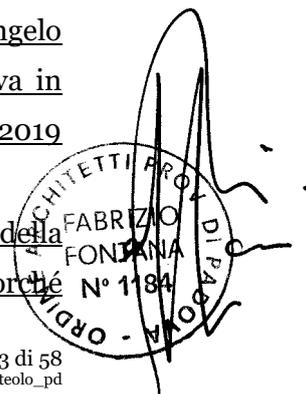
4.10 lotto 04 | condominio

1355 Le unità della presente non formano parte di un compendio amministrato in
condominio.

4.11 lotto 04 | 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 a meno di:

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 350 e
1360 contro le particelle 87 (lotto 01) e 349 (presente lotto) costituita ai sensi
dell'art. 1062 con atto di divisione del 07/06/2019, notaio Michelangelo
Casciano di Piazzola sul Brenta, rep.5891/3917, Registrato a Padova in
data 13/06/2019 al n. 19335 Serie 1T ed ivi trascritto in data 14/06/2019
ai nn.23854/15066.
- servitù di passaggio - non costituita ma di fatto esistente - a carico della
1365 particella 87 (lotto 01) e favore della presente particella 349 ancorché



l'area al momento della divisione sia stata indicata come pertinenziale alla particella 88.

4.12 lotto 04 | formalità pregiudizievoli

lotto 04

1370 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 06 febbraio 2022, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con evidenziate in grassetto e sottolineate quelle eventualmente successive o non inserite nella relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

1375

1. ISCRIZIONE CONTRO

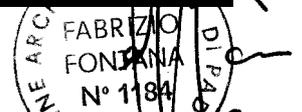


1

1

1395

2. TRASCRIZ



1400

1405

lotto 04.

1410

Si veda allegato ■

1415

4.13 lotto 04 |regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Trattandosi di terreno il presente punto non viene trattato.

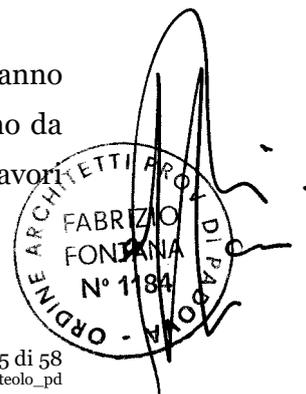
Si rileva tuttavia che:

1420

- la particella risulta pavimentata con betonelle autobloccanti costituendo di fatto superficie non permeabile in zona agricola;
- su di essa insiste serbatoio di gasolio non interrato oggetto, ancorché la circostanza sia poco chiara, di pratica edilizia mai perfezionata .

1425

Per tali ragioni, cautelativamente, si ritiene che al valore finale di stima dovranno essere detratti forfettari 5.000,00 con la precisazione che gli stessi non sono da intendersi quale sommatoria esatta delle spese eventuali da sostenersi (lavori edili di ripristino e rimozione).



4.14 lotto 04 |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 dell'area al momento del trasferimento del bene.

1430

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

- Zone agricole E;
- Parzialmente in fascia di rispetto stradale R2;
- Parzialmente in fascia di rispetto corsi d'acqua secondari R3;

1435

Si veda allegato 07

4.15 lotto 04 |attestazione di prestazione energetica

Trattandosi di terreno il presente punto non viene trattato.

4.16 lotto 04 |descrizione dei beni

1440

Codice Istat..... 028030
Popolazione residente5.711 (2019)
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Superficie..... 17.52 Kmq
Densità325,97 ab/Kmq

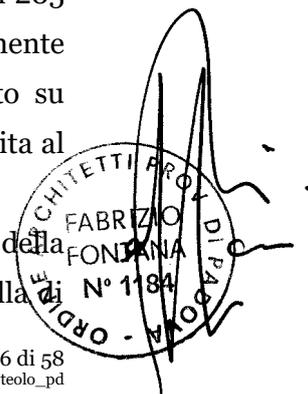
1445

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 18 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di piccola porzione di terreno pavimentato di superficie censuaria di 205 mq recintata sui lati ovest, sud ed est nonché, di fatto, attualmente rappresentante una porzione di piazzale di un edificio laboratorio situato su particella limitrofa posta a nord (87), da cui trae anche accesso principale, sita al civico 36 della via Boccalora a Cervarese Santa Croce di Padova.

1450

Cervarese Santa Croce è comune che sorge nella parte centro-occidentale della provincia di Padova, dal cui capoluogo dista circa 18 km, a confine con quella di



1455 Vicenza, tra i Comuni di Veggiano, Saccolongo, Teolo, Rovolon, Montegaldella (VI) e Montegalda (VI).

1460 A 6 km corre la strada statale n. 11 Padana Superiore, mentre il più vicino tracciato autostradale è quello della A31, Rovigo - Piovene Rocchette (detta "della Val d'Astico") da cui si accede tramite il casello di Longare-Montegaldella sito a circa 8 km ma anche quello dell'A4 Torino-Trieste da cui si accede tramite il casello di Grisignano di Zocco che si trova a 10 km. La stazione ferroviaria più vicina è invece quella di Grisignano di Zocco, lungo la tratta Venezia-Milano. La via Boccalora è viabilità secondaria, di campagna, collocata a nord della sede comunale da cui dista circa 2,5 km.

1465 Al momento del sopralluogo il bene era parzialmente occupato da mezzi e da una cisterna di gasolio non interrata, oltre altro.

Si rileva che la zona è servita da rete di metanizzazione ed acqua potabile mentre è carente la rete fognaria.

1470 **4.17 lotto 04 | valore di mercato del bene oggetto di ipoteca | approccio metodologico | criteri generali di stima adottati**

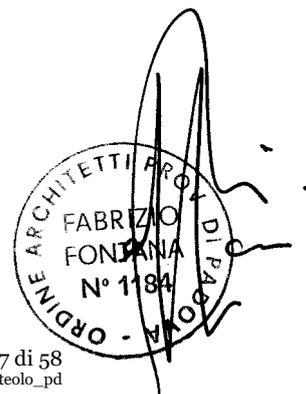
1475 Stante la dimensione ed ubicazione del bene, l'esistenza delle servitù di passaggio a carico, nonché il costo della rimozione della pavimentazione posta in opera in zona agricola senza titolo - verosimilmente non sanabile essendo il bene non relazionato all'attività presente su particella 87, intestata ad altra ditta - è opinione dello scrivente che il presente lotto sia privo di appetibilità se non per i soli beni ad esso limitrofi ed aderenti. Considerati altresì i costi di esperimento d'asta e gli oneri di trasferimento è opinione dello scrivente che il bene sia da considerarsi, ai fini della presente, **privo di valore.**

1480 **capitolo 5 . allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto 01 | visure storiche catastali

allegato 02 lotto 01 | mappa catastale



| | | |
|------|-------------|---|
| | allegato 03 | atti di provenienza |
| 1485 | allegato 04 | lotto 01 contratto di comodato d'uso gratuito |
| | allegato 05 | formalità pregiudizievoli |
| | allegato 06 | lotto 01 pratiche edilizie |
| | allegato 07 | estratto tavola piano interventi |
| | allegato 08 | lotto 01 rilievo fotografico |
| 1490 | allegato 09 | lotto 02 visure storiche catastali |
| | allegato 10 | lotto 02 mappa catastale |
| | allegato 11 | lotto 02 rilievo fotografico |
| | allegato 12 | lotto 03 visure storiche catastali |
| | allegato 13 | lotto 03 mappa catastale |
| 1495 | allegato 14 | lotto 03 pratiche edilizie |
| | allegato 15 | lotto 03 rilievo fotografico |
| | allegato 16 | lotto 04 visure storiche catastali |
| | allegato 17 | lotto 04 mappa catastale |
| | allegato 18 | lotto 04 rilievo fotografico |
| 1500 | | |

Padova, lì 7 febbraio 2022

architetto fabrizio fontana



A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti di Padova. The text inside the stamp reads: "ORDINE ARCHITETTI DI PADOVA", "FABRIZIO FONTANA", and "N° 1184". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.