

Fausto Stopazzolo  
geometra

Albo geometri - Provincia di PD n. 2467  
Albo Consulenti Tecnici – Tribunale Civile e Penale di PD n. 1604

## TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

### Fallimento n. 91 / 2020 Nr

cod. fis. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

**Giudice Delegato dott.ssa Micol Sabino**

**Curatore fallimentare dott. Mattia Bisin**

---

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Relazione di stima – [REDACTED]

pagina 1 di 25

## Conferimento dell'incarico

Con comunicazione in data 9.10.2020 su richiesta del dott. Mattia Bisin, Curatore Fallimentare della Procedura, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Micol Sabino, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente geom. Fausto Stopazzolo, nato a Merlara (PD) il 3.07.1959, libero professionista con studio a Merlara (PD) via Mafalda di Savoia 14/2, per l'identificazione e la stima del compendio immobiliare intestato al fallimento n. 91/2020.

Lo scrivente riceveva mandato di reperire tutte le informazioni utili e necessarie alla definizione del valore del compendio immobiliare intestato al fallimento, definendone con esattezza gli estremi catastali, l'itere autorizzativo, i titoli di provenienza, la presenza o meno di iscrizioni pregiudizievoli e ogni altro atto necessario a definire se esistono o meno ulteriori vincoli, oneri o servitù gravanti sul compendio immobiliare intestato al fallimento.

## Operazioni peritali

- sopralluogo dei beni intestati al fallimento;
- ricerca presso l'Agenzia del Territorio, dell'elenco dei beni intestati al fallimento;
- produzione della documentazione catastale relativa, (*visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali*);
- ricerca, richiesta e produzione dei certificati delle note di iscrizione e trascrizione a favore e contro gravanti sui beni intestati;
- accesso agli atti con il Tecnico del Comune di Gallio;
- ritiro della documentazione richiesta.

Eseguito infine l'opportuno sopralluogo e accertamento allo scopo di reperire le notizie ed assumere i dati tecnici necessari per la formulazione della presente perizia, lo scrivente ritiene di poter rispondere al quesito postogli come segue.

## R E L A Z I O N E

### Premessa: descrizione del bene

#### - **Bene oggetto di relazione**

Il bene di cui alla relazione seguente, riguarda l'immobile di proprietà dei signori [REDACTED]

#### - **Caratteristiche morfologiche**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale su tre piani fuori terra e privo di area pertinenziale; posto in aderenza per tre lati (*lati Ovest, Sud e Nord*) ad immobili di altra proprietà; ubicato in zona semicentrale del comune di Gallio, risalente agli anni '40-'50.

- **Confini**

L'immobile confina ad Est con strada comunale via Ech, a Sud con proprietà particella 391, a Nord con particella 491 e ad Ovest proprietà particella 1174.

- **Accessibilità**

L'accesso avviene pedonalmente dalla strada comunale via Ech.

- **Destinazione d'uso – P R G**

Dall'analisi delle NTA del comune di Gallio, si ricavano i seguenti dati: l'immobile ricade in zona residenziale A centro storico (*art. 5 NTA*).

### ELENCO DEI BENI INTESTATI

Dalle risultanze catastali ed ipotecarie, ai signori [REDACTED], risulta intestato il seguente immobile:

#### Comune di Gallio - N c e u

sez	fg	part	sub	cat	cl	cons	rendita	altre informazioni
U	2	390	2	A/4	3	vani 2 50 mq	€ 56,40	====

Il bene elencato all'Nceu, è descritto graficamente negli allegati alla presente:

### PROPRIETA'

Il bene elencato al punto precedente risulta in piena proprietà come segue:

[REDACTED] proprietaria ¼ in reg. di com. leg. dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario ¼ in reg. di com. leg. dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria 1/12,  
[REDACTED] proprietario 1/12,  
[REDACTED] proprietaria 1/3.

La visura catastale è allegata alla presente.

Relazione di stima – [REDACTED]

## PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio il fabbricato risulta di proprietà dei seguenti soggetti, per averli acquisiti per i seguenti titoli:

- atto pubblico del 19.01.1987 notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato al n. [REDACTED] del [REDACTED] assume nome [REDACTED]  
[REDACTED]
- denuncia di successione in morte del signor [REDACTED]  
[REDACTED] assume nome [REDACTED]  
[REDACTED]

## STORIA AMMINISTRATIVA DELL' IMMOBILE

Dall'analisi della documentazione depositata presso il Comune di Gallio, relativamente al bene della presente perizia si evince il seguente iter amministrativo:

- l' immobile come sopradescritto è stato eseguito negli anni '40 - '50; presso gli uffici pubblici non vi è alcuna documentazione agli atti (*licenza edilizia, concessione edilizia, permesso abitabilità ecc.*), in quanto il Comune di Gallio inizia la catalogazione delle pratiche dagli anni '66-'67.

## REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della planimetria catastale confrontata con lo stato di fatto, si sono rilevate delle difformità interne sanabili, che successivamente andremo a descrivere e pertanto l'immobile risulta leggermente difforme alla documentazione in atti all' Agenzia del Territorio.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un tipico fabbricato montano facente parte di una schiera di unità poste a ridosso della strada comunale via Ech, su tre piani fuori terra e privo di area pertinenziale, in zona semicentrale ed in discreta posizione commerciale.

L'unità è composta da un vano ingresso-soggiorno con angolo cottura al piano terra e scala in legno per accedere al piano primo.

Piano primo, composto da un unico vano letto oltre ad un piccolo bagno cieco e scala in legno per accedere al piano sottotetto.

Piano secondo, composto da un unico vano letto oltre ad un piccolo bagno cieco.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale dell'epoca di realizzo (anni '40-'50): opere di fondazione e strutture in elevazione in muratura portante di laterizio e pietra intonacata, solai piani in legno, pareti verticali interni con rivestimento in perline di legno, copertura inclinata con struttura portante in legno e manto in lamiera zincata. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate, secondo tipologie tecniche correnti dell'epoca di esecuzione: pavimenti in ceramica monocotta al piano terra e assito ai piani superiori, portoncino d'ingresso in legno e vetro, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere, serramenti esterni in legno e vetro, con oscuranti in legno nella parte esterna. Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti, ed interruttori, il tutto da normare;

impianto idrico-sanitario con tubazioni in ferro e produzione acqua calda con bollitore elettrico; riscaldamento con termoconvettori elettrici.

**Al sopralluogo l'immobile risulta non abitato, ma comunque utilizzato nei periodi invernali ed estivi come casa per vacanze per le famiglie dei comproprietari, in discrete condizioni statiche-manutentive, necessiterebbe di un radicale intervento di ristrutturazione, al fine di riqualificazione energetica ed adeguamento impiantistica.**

#### Descrizione dell'area scoperta

L'immobile è privo di area scoperta in quanto per tre lati è posto in aderenza ad unità e il rimanente lato è posto a ridosso della strada comunale via Ech. In considerazione a ciò, la sosta di autovetture per gli occupanti l'alloggio avviene su area comunali poste a distanze considerevoli (ml 100/150) dall'abitazione in oggetto.

### **DIFFORMITA' URBANISTICA**

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi delle planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- piano primo e secondo, realizzazione di due bagni a servizio delle camere da letto.

Dette difformità sono sanabili urbanisticamente con SCIA a sanatoria, per opere interne che non alterino la volumetria e neppure la destinazione d'uso dei locali. Per detta pratica, considerando gli oneri comunali, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, bollati e quant'altro necessario, si dovrà sostenere un spesa complessiva di euro 800,00

(ottocento/00); oltre a competenze e spese tecniche per la pratica suddetta, per richiesta agibilità a fine lavori, per la variazione catastale e di quant'altro necessario, per un importo preventivato di euro 3.000,00 (tremila/00).

### VALUTAZIONE DEL BENE

Nella ricerca dell'attuale valore commerciale del bene in oggetto della presente relazione, l'estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.

Conseguentemente, dopo una indagine effettuata personalmente sul posto tra agenzie immobiliari, tra offerte di privati e quelle riportate nella stampa locale, il perito reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (*mq*), quale unità di misura più consona al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Il principio adottato fa riferimento al DPR 23.03.1998, n. 138, per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (*bagni, corridoi, ingresso, ripostigli, ecc.*), comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali (*muri perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25*); computati al 100% (*cento per cento*) della superficie.

La somma di queste superfici determina la superficie commerciale che deve essere moltiplicata per il prezzo al mq per determinare il valore commerciale dell'intero complesso immobiliare.

In riferimento a quanto suddetto, si precisa che, nonostante tutti gli indicatori commerciali, come sopra specificato manifestino un trend positivo, la particolare costruzione in accosto per tre lati, che ne limita notevolmente la naturale luminosità, l'unica entrata a ridosso del marciapiede e della strada abbastanza trafficata, la vista che nonostante le bellezze del territorio montano, si affaccia su una serie di condomini, la mancanza di parcheggio sia privato che pubblico nelle vicinanze, creando notevole disagio soprattutto nel periodo invernale, tutto questo a mio parere ne limita notevolmente l'appetibilità commerciale.

#### Calcolo della superficie

Superfici lorde – commerciali

- unità abitativa – piano terra, primo e secondo, per una superficie complessiva di **mq 82,00**;

E' noto allo scrivente il valore di unità immobiliari di metratura e posizione analoga, che si può riportare pari ai valori di seguito elencati:

- per la superficie commerciale euro 550,00/mq

Da cui discende il valore dell'immobile:

superficie residenziale mq 82,00 x 550,00 €/mq = euro 45.100,00

A detrarre oneri e competenze per la sanatoria urbanistica

complessivamente euro 3.800,00

tutto ciò premesso il sottoscritto geometra Stopazzolo Fausto

### STIMA IL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare, sopra descritta allo stato di fatto in cui si trova alla data odierna, si stima il valore di mercato in complessivi **euro 41.300,00** (*diconsi quarantunomilatrecento virgola zero zero*).

**ASTAlegale.net**  
VALORE QUOTA DEL SIG. [REDACTED]

Valore di mercato euro 41.300,00 (*diconsi quarantunomilatrecento virgola zero zero*).

Quota prop. [REDACTED] pari ad 1/4 di euro 41.300,00

**euro 10.325,00** (*diconsi diecimilatrecentoventicinque virgola zero zero*).

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni contro:

- 14.11.2012 nn. 9907/1276 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] (Totale Euro 770.000,00) – contro [REDACTED] [REDACTED] – Cancellata il 9.09.2020 n. 1084/803 in quanto in estensione con ipoteca accesa il 9.11.2012 in data 5.11.2012 n. 10080/2012 di rep. Tribunale di Padova,
- 18.09.2014 nn. 7235/943 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] (Totale Euro 185.000,00) – contro [REDACTED]

Relazione di stima – [REDACTED]

pagina 7 di 25

- 6.12.2017 nn. 12229/1737 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] (Totale Euro 150.000,00) – contro [REDACTED]
- 4.02.2021 nn. 1235/907 – Sentenza dichiarativa di fallimento – contro [REDACTED] [REDACTED], in data 28.07.2020 n. 91/2020 di rep. Tribunale di Padova.

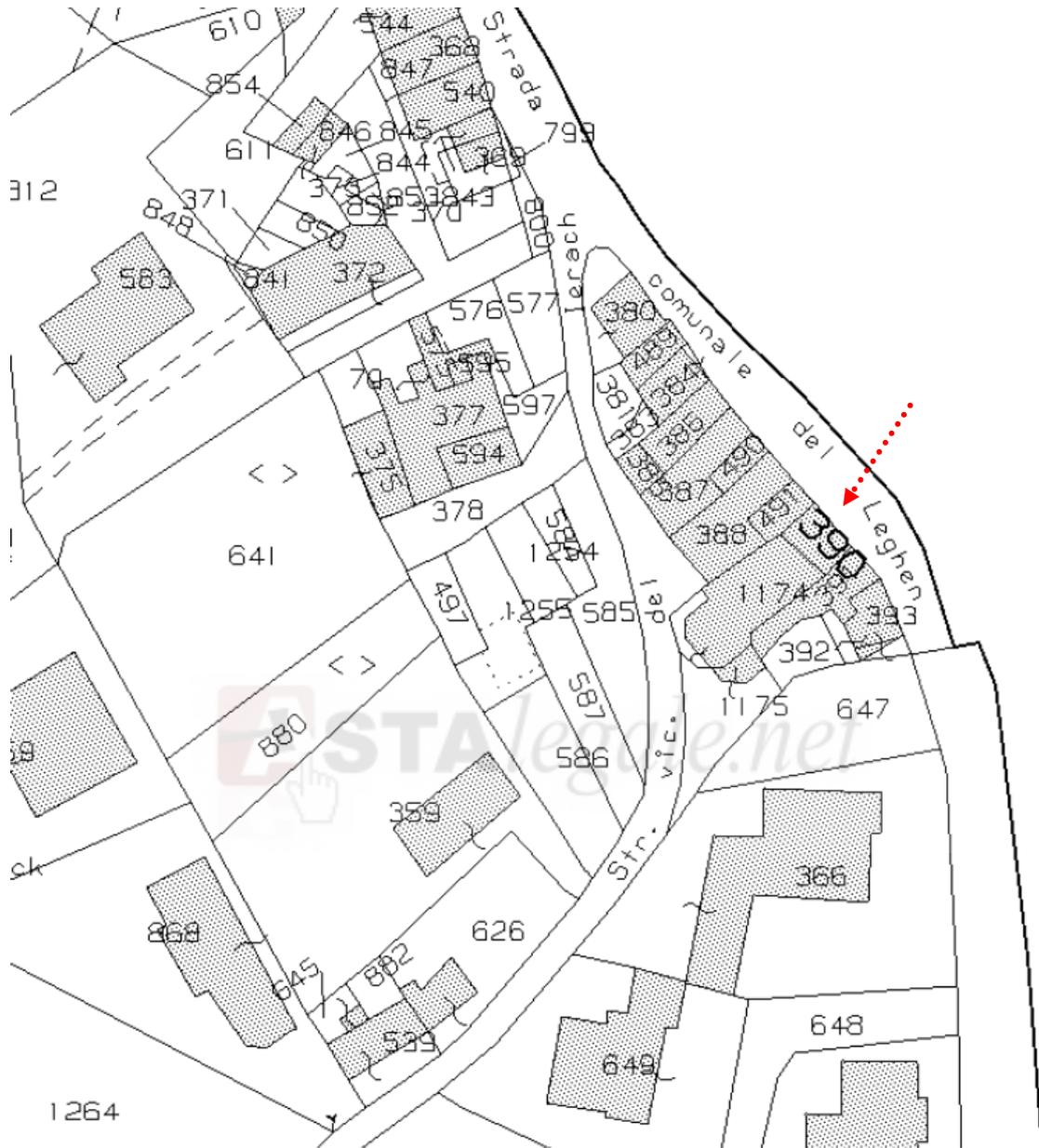
Il tutto come riportato negli allegati alla presente.

Merlara, 3 maggio 2021

Il tecnico  
geometra Fausto Stopazzolo



brano mappale fg 3 particella 390 parte



B

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1950 - N. 1952)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8659841  
Comune Gallio Ditta " [REDACTED] "  
Via ECK  
Separare ciascuna, come paternità del solo primo intestatario

SPAZIO  
ove va incollato il  
TALLONCINO di RISCANTRO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili

Strada Com. di Leghen.

ACCETTABILE

L'ingegnere Ciro Enerale  
[Signature]

ORIENTAMENTO  
  
SCALA di 1:200  
Compilata dal propr.  
\_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)  
Iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_  
Data 3/6/1960 Firma [Signature]

setia in atti

zione: 30/03/1940 - Data: 11/11/2020 - n. T330176 - Richiedente: STPFST59L03F148B  
1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

aerofoto

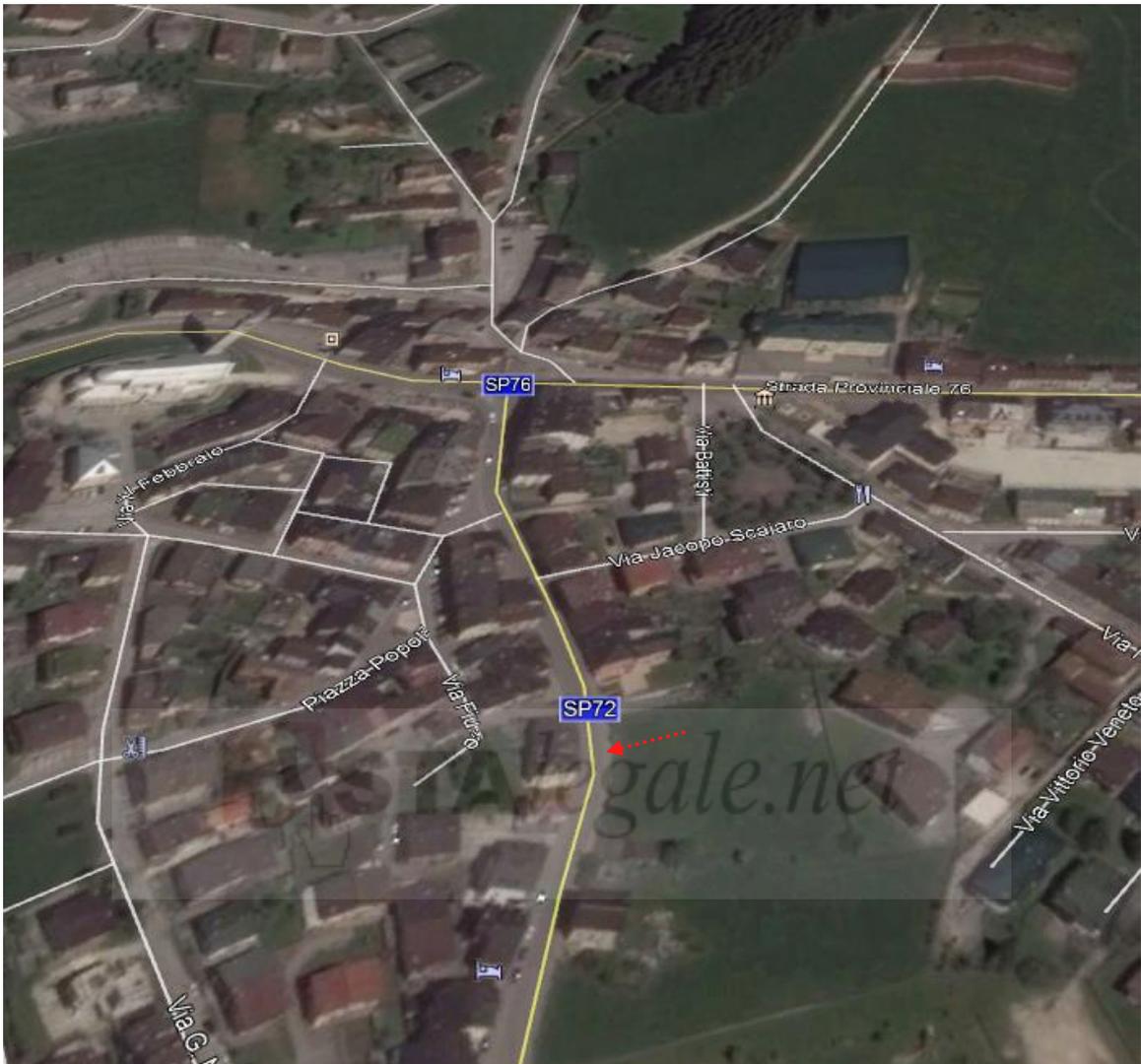


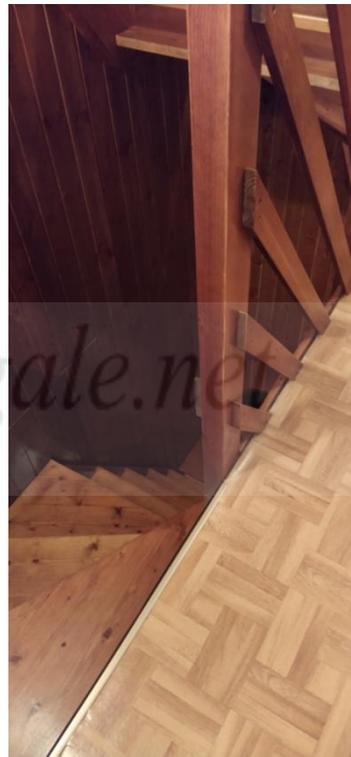
foto immobile

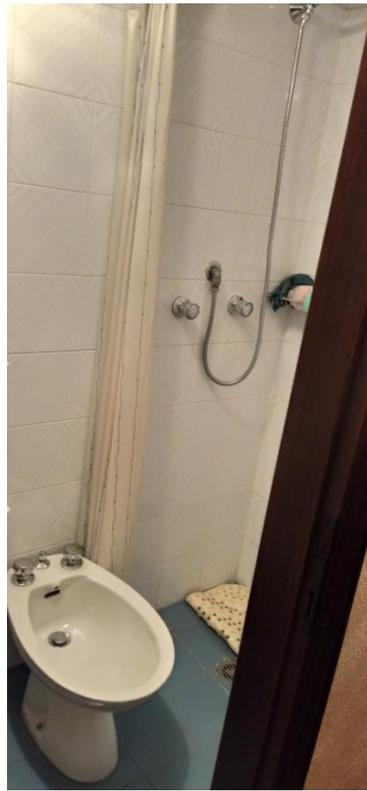


Relazione di stima – [REDACTED]

pagina 11 di 25







Astalegale.net

