

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. Vincenzo Cantelli

Curatore fallimentare dott. Mattia Bisin

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

REVISIONE RELAZIONE DI STIMA

Revisione della relazione di stima – [REDACTED]

pagina 1 di 7

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.

Successivamente in data 8.01.2025 su richiesta del dott. Mattia Bisin, Curatore Fallimentare della Procedura, incaricava lo scrivente a redigere revisione della relazione di stima redatta in data 3.05.2021.

Operazioni peritali

- sopralluogo dei beni intestati al fallimento;

Eseguito infine l'opportuno sopralluogo e accertamento allo scopo di reperire le notizie necessarie 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.

Revisione della relazione di stima – [REDACTED]

pagina 2 di 7

- **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 INTESATATI

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	3	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 1/4 in reg. di com. leg. dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/4 in reg. di com. leg. dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria 1/12,

[REDACTED] proprietario 1/12,

[REDACTED] proprietaria 1/3.

VALUTAZIONE DEL BENE

Nella ricerca dell'attuale valore commerciale del bene in oggetto della presente revisione della stima, l'estimatore ritiene di evidenziare quanto segue:

Revisione della relazione di stima – [REDACTED]

il valore da attribuire al cespite di cui sopra, è stato determinato in considerazione all'attuale situazione del mercato immobiliare.

Mi riferisco in particolare alla difficile collocabilità di immobili con caratteristiche analoghe, a differenza delle nuove costruzioni, sorte e che stanno sorgendo in località prettamente ad interesse turistico.

Questa tendenza negativa, iniziata qualche anno addietro, ha generato un rallentamento rivolto all'investimento immobiliare per beni simili.

Attualmente, le figure professionali presenti nel territorio e in Comuni limitrofi, da informazioni assunte, lamentano una scarsa richiesta di acquisto per immobili simili.

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 400,00/mq

Da cui discende il valore dell'immobile:

superficie residenziale mq 82,00 x 400,00 €/mq = euro 32.800,00

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 29.000,00** (diconsi ventinovemila virgola zero zero).

VALORE QUOTA DEL SIG. [REDACTED]

Valore di mercato euro 29.000,00 (*diconsi ventinovemila virgola zero zero*).

Quota prop. [REDACTED] pari ad 1/4 di euro 29.000,00

euro 7.250,00 (*diconsi settemiladuecentocinquanta virgola zero zero*).

Il tutto come riportato negli allegati alla presente.

Merlara, 13 gennaio 2025

Il tecnico
geometra Fausto Stopazzolo



brano mappale fg 3 particella 390 parte





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1950 - N. 191)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8659841

Comune Gallio

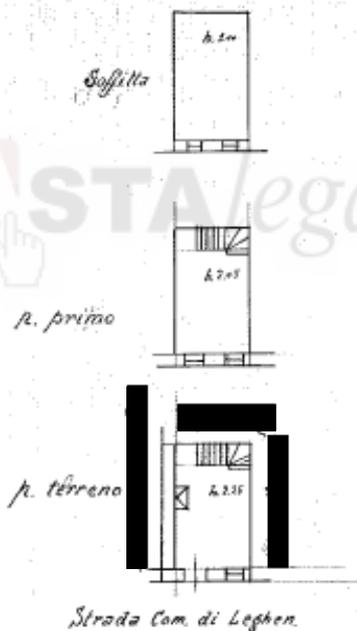
Ditta " [redacted] "

Via ECK

Separare ciascuna, come paternità del solo primo intestatario

B

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



ASTAlegale.net

ACCETTABILE

L'ingegner Gioè Enriele

[Signature]

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal propr.

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

Data 3/6/960

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)