

STUDIO TECNICO

www.fontolan.it

Dott. Geom. Sergio Fontolan

via Luigi Pellizzotto n. 14 - 35128 - PADOVA

tel. 0498962605 e-mail studio@fontolan.it

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA
PROCEDURA: FALLIMENTO

n. 80/2017

DITTA:



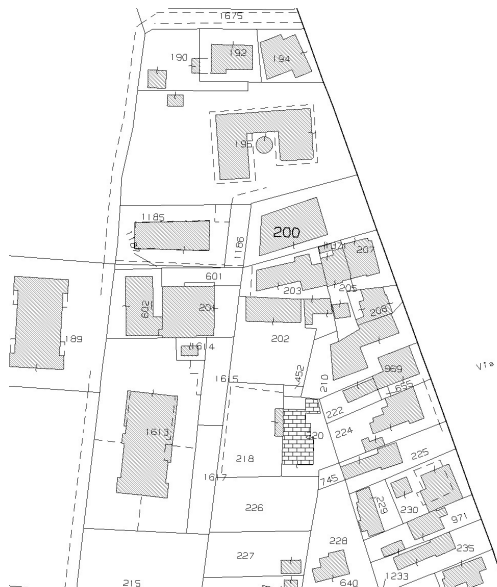
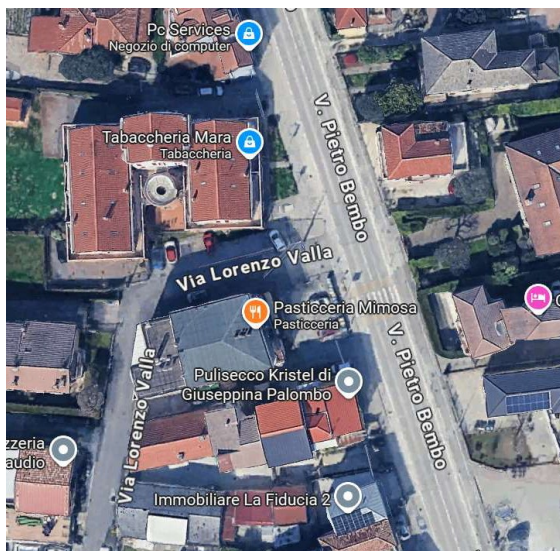
GIUDICE DELEGATO: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**
CURATORE **Dott. Alessandro Baracco**

PROPRIETA'



IMMOBILI VALUTATI:

Abitazione con garage in fabbricato condominiale ubicato in Padova via Lorenzo Valla
n. 1;



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: **FALLIMENTO**

n. **80/2017**

DITTA:

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

CURATORE **Dott. Alessandro Baracco**

PROPRIETA': **Eredi** con beneficio di inventario di [REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILI VALUTATI:

Lotto unico - Abitazione con garage in fabbricato condominiale ubicato in Padova via
Lorenzo Valla n. 1;

Relatore: **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

*Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco
dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.479/2024 (già 660/1983 del cessato elenco)*

Lo scrivente è stato incaricato dal Curatore Dott. Alessandro Baracco di stimare la quota
all'attivo della procedura dei beni in oggetto e pervenuta per successione come indicato
nell'apposito capitolo.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova e dell'U.T.E. di Padova) e Comunali di Padova e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze dalla Procedura, espone quanto segue:

SOMMARIO

1) DESCRIZIONE	pag. 3,=
2) CONFINI E DATI CATASTALI	pag. 6,=
3) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 8,=
4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.	pag. 9,=
5) VALUTAZIONI	pag. 11,=

Allegati: documentazione fotografica; estratto toponomastico e aerofotografico, visure ed estratti catastali con planimetrie, visure ipotecarie, atti di provenienza, pratiche edilizie con relativi elaborati grafici approvati;

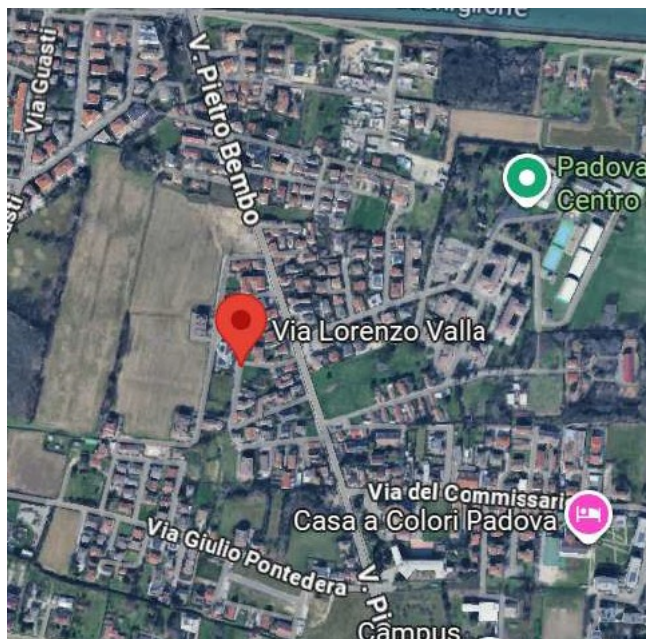
1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione una unità abitativa con garage, che fanno parte di un vetusto fabbricato condominiale ubicato in Comune di **Padova** e con accesso Da Via Valla al civico n. 1.

Si trova nella periferia esterna della città in un contesto prettamente residenziale caratterizzato da uno sviluppo urbanistico frammentato con presenza di nuclei abitativi che si sono sviluppati nel corso degli anni lungo la strada principale con qualche insediamento di natura commerciale e artigianale oltre che rurale.

Il contesto ove è situato l'immobile è comunque completamente urbanizzato ed il quartiere in cui si trova è attrezzato per la residenzialità ed è dotato di tutti i pubblici servizi necessari.

La viabilità è di comodo collegamento sia con il centro città che con quella di circonvallazione.

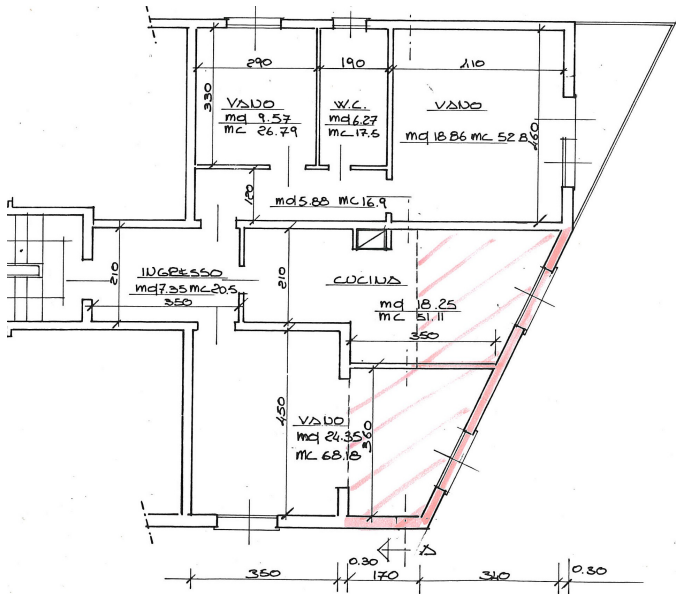


L'edificio condominiale è suddiviso in unità abitative e commerciali (al piano terra) verticalmente sviluppato su tre piani sovrapposti fuori terra.

L'area comune all'intero edificio è per la parte scoperta in parte attrezzata per gli accessi pedonali e carrabile e complessivamente si estende per una superficie catastale di mq 759 e di tale estensione circa mq 340 sono coperti dal fabbricato condominiale.

L'edificio è stato realizzato nel 1966-67 con opere di fondazione continue in c.a., murature portanti in elevazione con qualche pilastro di irrigidimento di calcestruzzo armato e solai in laterocemento con copertura a falde.

Di tale edificio la porzione che è oggetto della presente relazione è una unità immobiliare che si sviluppa al primo piano della porzione rivolta ad Ovest del fabbricato e che è così internamente distribuita:



- Ingresso mq 7,35:
- Soggiorno mq 24,35,
- Cucina mq 18,25;
- Corridoio mq 5,88.
- Camera mq 9,57;
- Bagno mq 6,27;
- Camera mq 18,86,;

locali con altezza interna utile di mt 2,80, oltre ad un terrazzo di mq 4,5 circa

Le opere di finitura esistenti sono di tipo residenziale che denotano l'epoca di costruzione con qualche ammodernamento, finestre esterne con avvolgibili pavimentazioni in materiale ceramico e/o marmette. Impianti sono di tipo tradizionale (elettrico luce e f.m.; riscaldamento con radiatori a parete).

Attualmente l'immobile è libero da occupazioni

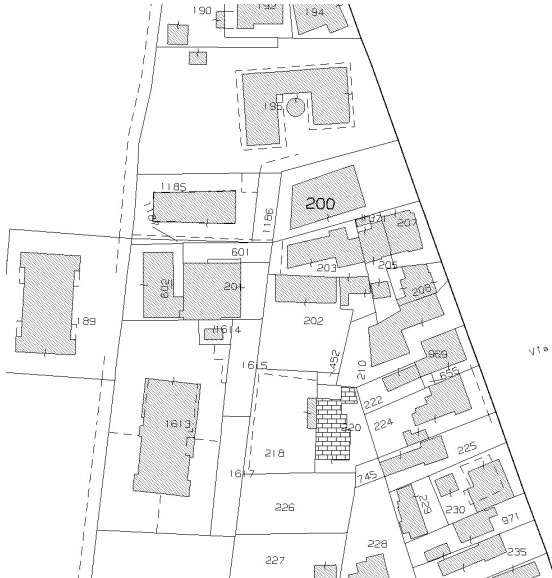
Al piano terra è presente il garage, provvisto di serranda metallica di chiusura e che consente il parcheggio di una sola autovettura.

Maggiori indicazioni e dettagli descrittivi sono ricavabili dalle allegate planimetrie e fotografie.

2) CONFINI e DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta così coerenzata e distinto all'U.T.E. di Padova:

CONFINI



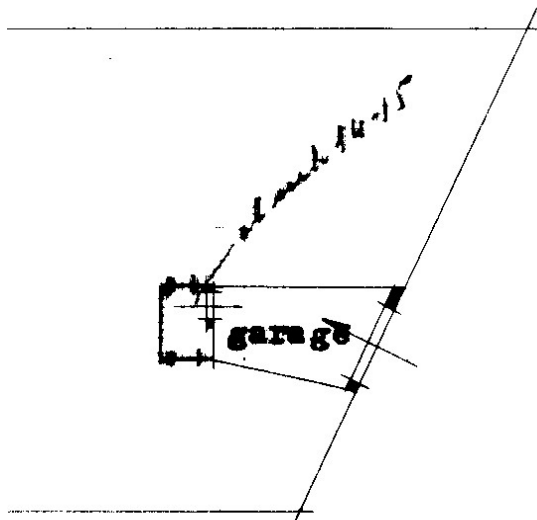
Area condominiale

Ad Est la via Pietro Bembo;

A Nord e Ovest la via Lorenzo Valla che non è chiaramente indicata sulla mappa catastale insistendo a Nord sul mappale 195 e a Ovest sul mappale 1186,

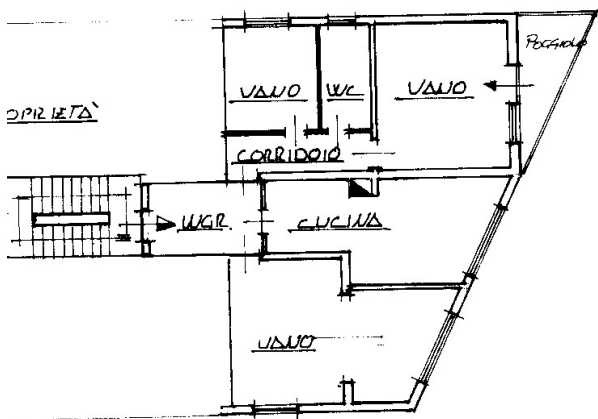
A Sud i mappali 203; 137 e 207;

Salvi altri;



Garage al piano terra

- A Ovest la via Lorenzo Valla nel tratto individuato dal mappale 1186;
- Sud altro garage;
- A Est il locale comune con altro garage attraverso il quale si accede;
- A Nord altro garage individuato dal sub. 15;
- Salvi altri



Appartamento al primo piano

- A Est la scala condominiale di accesso due appartamenti dello stesso piano;
- A Sud l'area condominiale su cui prospetta;
- Ad Ovest la via Lorenzo Valla su cui prospetta;
- A Nord l'area esterna condominiale su cui prospetta
- Salvi altri

NUOVO CATASTO TERRENI

L'area condominiale figura così distinta sulla mappa del **Nuovo Catasto Terreni**

Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Dati identificativi:

Foglio **181** Particella **200**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **759 mq**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Foglio **181** Particella **200**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle unità immobiliari in oggetto e che costituiscono la porzione del fabbricato condominiale:

- **Immobile n. 1** Dati identificativi Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Foglio **181** Particella **200** Subalterno **5**

Indirizzo VIA LORENZO VALLA n. 1 Piano 1

Dati di classamento Rendita: Euro **537,12** Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **4,0** vani

Dati di superficie Totale: **111 mq** Totale escluse aree scoperte: **109 mq**

- **Immobile n. 2** Dati identificativi Comune di **PADOVA (G224) (PD)**

Foglio **181** Particella **200** Subalterno **14**

Indirizzo VIA LORENZO VALLA n. 1 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro **53,20** Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6**, Classe **8**, Consistenza **10** mq

Dati di superficie Totale: **10 mq**

3) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Padova** è emerso quanto segue:

Per la realizzazione del fabbricato esistente, l'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ha consentito di verificare quanto segue:

La costruzione dell'edificio condominiale complesso è avvenuta a seguito di Licenza di Costruzione n. 45 di Reg. e n. 5238/1964 di Prot. rilasciata dal Comune di Padova il 22.12.1966. Si evidenzia nella Licenza Edilizia è riportato il parere negativo espresso dalla Commissione Edilizia. Ciò nonostante il Sindaco ha comunque rilasciato l'atto amministrativo.

A completamento delle opere è stata rilasciata l'Autorizzazione per Abitabilità n. 4 di Reg. e n. 731 di Prot. in data 23.02.1967.

Anche nella suddetta istruttoria vi è parere contrario dell'Uff. Sanitario del 22.02.2967 ma il Sindaco ha ritenuto di rilasciare l'atto amministrativo.

Successivamente è stata presentata la domanda di Condonò Edilizio n. Reg. 12507 e Prot. 21114 del 28.03.1986 ai sensi della Legge 47/85 ottenendo in data 12.12.2022 Prot. 0574549 l'attestazione che è maturato il "Silenzio Assenso" per cui le opere risultano "condonate".

Nel documento stesso si fa espresso richiamo alla possibilità di richiedere l'Abitabilità/Agibilità della porzione immobiliare in oggetto.

Esaminati i documenti amministrativi e gli elaborati di progetto approvati, sentito in colloquio il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Padova, allo stato appare sussistano elementi per ritenere che i dinieghi espressi all'epoca della costruzione debbano rilevare l'inidoneità degli atti amministrativi.

Tuttavia essendo materia particolarmente controversa sotto il profilo giudiziale, lo scrivente non si esprime sulla certezza di conformità urbanistica dei manufatti.

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni è pervenuta alla defunta, per titolo originariamente risalente ad epoca anteriore al 1978 e per averlo assoggettato a comunione dei beni con il coniuge a seguito di atto 14.01.78 rog. Notaio Armando Crivellari rep. 391348 racc. 21663, trascritto il 13.02.1978 al n. 3666 R.G. e n. 3183 R.P. e successivo atto di Permuta 29.05.1985 rog. Notaio Armando Crivellari rep. 562389 racc. 28550 trascritto il 27.06.1985 al n. 12051 R.G. e n. 8875 R.P.

Non risulta ancora trascritta la denuncia di successione.

Risultano inoltre trascritte.

- In data 27.06.2025 al n. 24771 R.G. e n. 17284 R.P. l'accettazione di eredità con beneficio di inventario per atto TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6464 del 24/06/2025, a favore di

- Soggetto n. 1 [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto n. 2 [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto n. 3 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
• [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- In data 22.08.2025 al n. 33812 R.G. e n. 23666 R.P. l'accettazione di eredità con beneficio di inventario per atto TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 8449 del 19/08/2025, a favore di

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non risultano trascritte formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sui suddetti beni non gravano iscrizioni ipotecarie:

5) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo con garage che fanno parte di un fabbricato condominiale di vetusta realizzazione ubicato in un contesto urbanizzato e la cui valutazione è determinabile per comparazione con similari immobili che siano stati commercialmente trattati.

Poiché l'immobile dovrà essere commercialmente collocato mediante gli esperimenti d'asta in sede del presente Procedimento, si valuta l'immobile come segue, precisando che il valore, costituendo la base d'asta del primo esperimento di vendita, è quantificato in modo da suscitare un adeguato interesse a parteciparvi.

Data la posizione e le caratteristiche costruttive e la sua recentissima realizzazione, si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima.

Il valore per detto immobile è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso sia gli operatori immobiliari della zona che dal confronto con i dati delle vendite in questo specifico mercato immobiliare.

Chiaramente trattandosi di un immobile con particolari caratteristiche costruttive il valore ottenuto è stato quindi opportunamente corretto per ricondurlo alle sue specifiche peculiarità.

Il risultato di tale ricerca ha originato un valore unitario, già corretto di €/mq 900,00 da moltiplicare per la superficie di stima.

Detto valore unitario è anche già ridotto del 15 % in quanto la sua alienazione mediante procedimento concorsuale prevede l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

La superficie di stima è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando, della effettiva estensione, i locali accessori e il garage al 50%, il terrazzo al 20 %. La superficie di stima è stata quindi calcolata in complessivi mq 107 compresa pure la quota di incidenza attribuibile all'area scoperta che è interamente utile per la viabilità di accesso carrabile e pedonale.

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

$$\text{mq } 107 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 96.300,00$$

VALORE complessivo arrotondato € 96.000,00

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

25 Febbraio 2026

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan