

Tribunale Ordinario di Rovigo | **Sezione Civile e Fallimentare**

Giudice delegato | Dott. Mauro Martinelli

Curatore fallimentare | Dott.ssa Carolina Doretti

Consulente tecnico | arch. Fabrizio Fontana

**fallimento 82|2017**



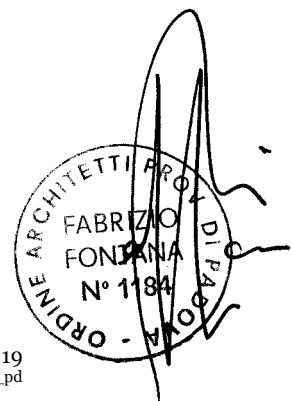
**b01**

**relazione di stima  
dei beni siti in Savignano | Mo**

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

## Indice dei capitoli

capitolo 1.	Premesse generali.....	3
1.1.	Incarico .....	3
1.2.	Accertamenti, indagini ed attività eseguite.....	3
1.3.	Formazione e consistenza dei lotti. ....	4
capitolo 2.	Relazione di stima. ....	6
2.1.	Lotto unico_Diritto venduto.....	6
2.2.	Lotto unico_Ubicazione .....	6
2.3.	Lotto unico_Qualità .....	6
2.4.	Lotto unico_Identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	6
2.5.	Lotto unico_Storia catastale.....	8
2.6.	Lotto unico_Confini catastali .....	9
2.7.	Lotto unico_Descrizione dei beni.....	10
2.8.	Lotto unico_Proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà .....	13
2.9.	Lotto unico_Provenienza dei beni.....	13
2.10.	Lotto unico_Occupazione   congruità canone ai sensi dell'art. 2923 c.c. ....	13
2.11.	Lotto unico_Formalità, vincoli ed oneri. ....	13
2.12.	Lotto unico_Formalità pregiudizievoli. ....	14
2.13.	Lotto unico_Condominio.....	14
2.14.	Lotto unico_Regolarità edilizia e sanabilità degli abusi edilizi. ....	14
2.15.	Lotto unico_Destinazione Urbanistica dell'area. ....	15
2.16.	Lotto unico_Attestazione di prestazione energetica. ....	16
2.17.	Lotto unico_Criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto. ....	16



## **capitolo 1. Premesse generali**

### **1.1. Incarico**

Con determinazione del 26 febbraio 2018 il Giudice Delegato dottor Mauro Martinelli, su istanza del Curatore dottoressa Carolina Doretti, nominava quale  
5 esperto stimatore del fallimento denominato [REDACTED], con  
[REDACTED] oltre  
all'ingegner Marco Mazzei lo scrivente architetto Fabrizio Fontana, nato a Padova  
il 18 aprile 1967, 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  
10 numero 2563, con studio in Teolo di Padova, via Pozzacale, 11.

I Consulenti nominati ricevevano mandato di redigere la relazione di stima dei  
beni nelle disponibilità del Fallimento, procedendo preliminarmente con le  
verifiche di rito e reperendo tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione  
forzata degli stessi.

15 Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in  
ordine alle regolarità/conformità catastali, edilizie ed urbanistico-amministrative,  
all'occupazione e sugli eventuali vincoli e oneri si da compimento a parte del  
mandato ricevuto.

Infatti, stante il considerevole numero di beni, i tecnici nominati provvedevano a  
20 suddividersi l'incarico in più lotti ed a redigere per ognuno un fascicolo.

Il presente fascicolo concerne il compendio immobiliare situato in Savignano sul  
Panaro di Modena.

### **1.2. Accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

- 25
- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare  
catastalmente i beni acquisiti al fallimento;

- reperire, quando presenti, le visure storiche catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa;
- effettuare talune ispezioni presso la Conservatoria di Modena per individuare  
30 alcuni titoli di compravendita di beni già alienati al fine di reperire gli estremi dei titoli abilitativi utili all'accesso agli atti;
- effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano sul Panaro per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle  
35 costruzioni al fine di verificare la regolarità dal punto di vista tecnico-amministrativo dei beni nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree su cui insistono i medesimi;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- 40 • realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

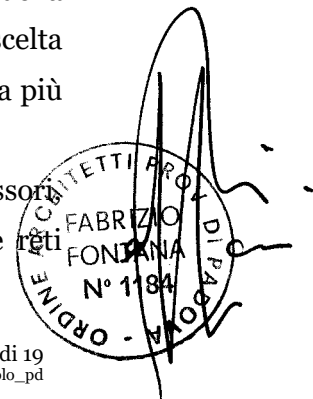
Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnatomi.

45 **Si precisa che i beni oggetto della presente sono quelli risultanti in censo. Si rimanda pertanto anche alle risultanze di Conservatoria su certificazione notarile.**

### **1.3. Formazione e consistenza dei lotti.**

50 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato in seguito, lo scrivente consulente del Giudice ritiene che i beni immobiliari nelle disponibilità della procedura consentano la formazione di un lotto unico di vendita e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di una alienazione forzata più rapida e vantaggiosa.

55 Nel lotto sono da considerarsi sempre compresi tutti i connessi diritti accessori accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti



tecnologiche esistenti e compresa la quota proporzionale 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.

Il lotto individuato è il seguente:

- 60            1.Lotto unico\_ Appartamento su più livelli e tre garage interrati.



## capitolo 2. Relazione di stima.

### 2.1. Lotto unico\_Diritto venduto

65 Piena proprietà dei subalterni 138, 184, 204 e 205.  
Comproprietà in quota dei subalterni 218 e 223.

### 2.2. Lotto unico\_Ubicazione

Comune di SAVIGNANO SUL PANARO (MO),  
Via Claudia, 3730/P, 41056 Savignano Sul Panaro | MO.

70 Lat. 44°28'51.0"N / Long. 11°02'01.9"E (link Google Maps)

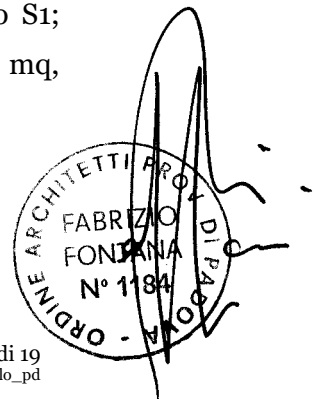
### 2.3. Lotto unico\_Qualità

Appartamento disposto su 3 livelli oltre a n. 3 garage su compendio plurifamiliare in condominio sito al civico 3730/P della via Claudia a Savignano sul Panaro di Modena.

### 75 2.4. Lotto unico\_Identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

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

- 1) Nceu, SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA CLAUDIA TORRE n. 3730/P piani 1-2-3; foglio 13, **mappale 166, sub 138**, cat. A/2, vani 9, classe 4, rendita Euro 1.069,07; superficie totale: 234 m<sup>2</sup>; superficie totale escluse aree scoperte: 229 m<sup>2</sup>;
- 2) Nceu, SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA CLAUDIA TORRE piano S1; foglio 13, **mappale 166, sub 184**, cat. C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita Euro 78,09;



85 3) Nceu, SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA CLAUDIA TORRE piano S1;  
foglio 13, **mappale 166, sub 204**, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq,  
rendita Euro 44,62;

4) Nceu, SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA CLAUDIA TORRE piano S1;  
foglio 13, **mappale 166, sub 205**, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq,  
90 rendita Euro 44,62;

insistenti su terreno censito al:

a)Nct, SAVIGNANO SUL PANARO (MO), foglio 13, mappale 166 di ha 1, are  
38 e ca. 33, Ente Urbano.

oltre ai beni comuni non censibili in quota

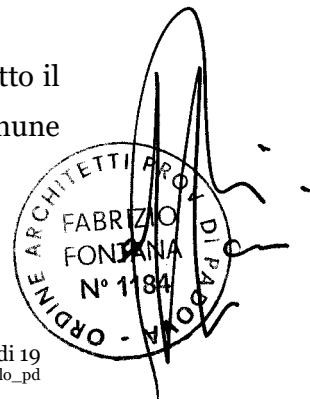
95 5) **218**, vano scala comune ai subalterni 138, 139 e 140;

6) **223**, rampa e corsia garages comune ai subb. dal 138 al 225;

Per quanto possa occorrere si rileva altresì che su altri beni comuni non censibili  
facenti parte del compendio immobiliare l'elenco subalterni non rileva in forma  
esplicita l'eventuale comunione con i beni nelle disponibilità del Fallimento.

100 Tuttavia dall'atto di provenienza originario si rileva che:

- il portico di cui al mappale 166/3 è comune a tutto il complesso edilizio e di uso pubblico;
- la cabina elettrica asservita all'enedi di cui ai mappali 166/54 è bene comune a tutto il complesso edilizio;
- 105 • l'area verde di cui al mappale 166/116 è comune a tutto il complesso edilizio ed è di uso pubblico;
- l'area parcheggio di cui al mappale 166/117 è comune a tutto il complesso edilizio ed è di uso pubblico;
- il lastrico solare di copertura delle rimesse e delle cantine di cui al  
110 mappale 166/118 è comune a tutto il complesso edilizio;
- le aree urbane di cui ai mappali 166/127 e 166/281 sono comuni a tutto il complesso edilizio, di uso pubblico e da cedere gratuitamente al comune di Savignano sul Panaro;



- 115
- i porticati e le pertinenze scoperte di cui al mappale 166/128 sono comuni a tutto il complesso edilizio e di uso pubblico;
  - l'atrio, il vano scale cvi 3730/P ed il corridoio in corrispondenza del vano scale al piano sottostada ed indentificati con il mappale 166/218 sono comuni ai subb 138/139/140 del mappale 166;

120 Per quanto possa occorrere si rileva altresì che il subalterno 223 è asservito a favore del Comune di Savignano sul Panaro per l'accesso al piano interrato del "Centro Civico" a seguito di servitù costituita con atto del 7/08/1981 rep. 8002.

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

- 125
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].  
Proprietà per 1/1.

Gli immobili alla data odierna risultano censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di lievi difformità planimetriche interne da ritenersi irrilevanti ai fini della presente con l'obbligo tuttavia di conformazione ed aggiornamento tecnico che permarrà a carico dell'acquirente i beni con costi da intendersi già valutati e detratti forfettariamente in capitolo valutazione.

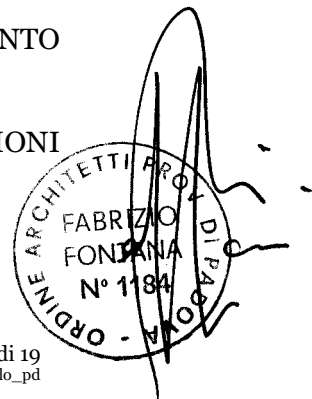
130

## 2.5. Lotto unico\_Storia catastale.

I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza censuarie per:  
quanto al **subalterno 138** al catasto fabbricati:

- 135
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE del 28/08/1998 in atti dal 28/08/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n.4913.1/1998) con modifica della consistenza dei vani;
  - VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 30/12/1992 CLASSAMENTO (n.7112.1/1992);
  - VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 19/12/1992 ALTRE VARIAZIONI (n. 7112/1992);
- 140

quanto ai **subalterni 184, 204 e 205** al catasto fabbricati:





- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 30/12/1992 CLASSAMENTO (n. 7112.1/1992);
- VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 19/12/1992 ALTRE VARIAZIONI (n. 7112/1992);

quanto alla **particella 166** al catasto terreni:

- TIPO MAPPALE del 14/12/1996 in atti dal 14/12/1996 (n. 20712.1/1996) con il quale, oltre altro, è stata modificata la consistenza superficiale della particella;
- FRAZIONAMENTO del 28/06/1995 in atti dal 03/07/1995 (n. 12645.2/1995) con il quale, oltre altro, è stata modificata la consistenza superficiale della particella;
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/05/1995 in atti dal 15/05/1995 (n. 11614.1/1995);
- TIPO MAPPALE del 17/11/1992 in atti dal 03/12/1992 (n. 3849.1/1992);
- TIPO MAPPALE del 22/07/1992 in atti dal 03/12/1992 (n. 3683.1/1992) con il quale, oltre altro, è stata modificata la consistenza superficiale della particella;
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 21/10/1982, n. 282;
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 22/05/1980, n. 479;
- Impianto meccanografico del 30/06/1972

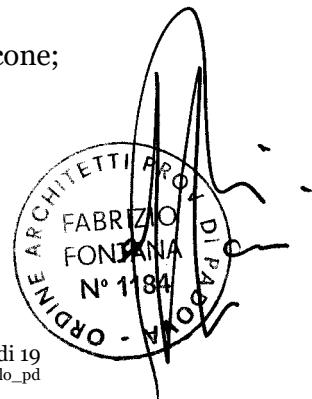
Si veda allegato 02

## 2.6. Lotto unico\_Confini catastali

Il bene, **sub 138**, confina (in giro orario da nord):

- subalterni 126 e 127 della particella 166 (affacci su piazza Giovanni Falcone; subalterno 218. (vano scala comune ad altri subalterni);

Il bene, **sub 184**, confina (in giro orario da nord):



- 170 • subalterni 185 (altra autorimessa), subalterno 223 (spazio di manovra autorimessa), muri contro terra.

Il bene, **sub 204**, confina (in giro orario da nord):

- 175 • subalterni 203 (altra autorimessa), muro contro terra, subalterno 219 (vano scala comune ad altri subalterni); subalterno 223 (spazio di manovra autorimessa).

Il bene, **sub 205**, confina (in giro orario da nord):

- subalterni 204 (altra autorimessa oggetto della presente), muro contro terra, subalterno 205 (altra autorimessa oggetto della presente), subalterno 223 (spazio di manovra autorimessa).

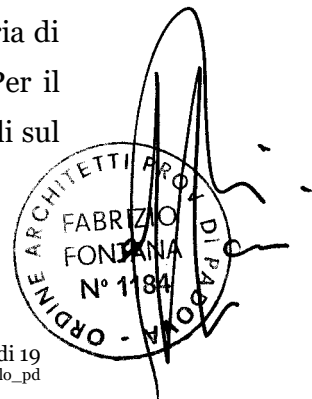
180 Si veda allegato 03

## 2.7. **Lotto unico \_Descrizione dei beni.**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

185 Trattasi di appartamento disposto ai piani primo, secondo e terzo, oltre a n. 3 garage interrati, collocati su di un edificio plurifamiliare e commerciale in condominio, sito nella via Claudia a ridosso della Piazza Giovanni Falcone, nel Centro urbano del Comune di Savignano sul Panaro.

190 Savignano è comune che si estende sulla sponda destra del Panaro, nella parte centro-occidentale della provincia di Modena, dal cui capoluogo dista circa 25 km, al confine con quella di Bologna, tra i comuni di San Cesario sul Panaro, Bazzano (BO), Monteveglio (BO), Castello di Serravalle (BO), Guiglia, Marano sul Panaro, Vignola e Spilamberto. Situata a 16 km dal casello di Modena Sud dell'autostrada A1 Milano-Napoli, è raggiungibile anche percorrendo la strada statale n. 569 di Vignola, che corre a 5 km dall'abitato. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Bologna-Milano, si trova a 15 km di distanza. Per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non disponibili sul posto gravita prevalentemente su Modena e Vignola.



200 Centro collinare, di origini antiche, accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato anche una modesta attività industriale e terziaria. Il territorio ha un profilo geometrico irregolare (pianeggiante nella parte centro-settentrionale e collinare in quella meridionale), con variazioni altimetriche accentuate.

La via Claudia e viabilità principale che attraversa da nord a sud il centro cittadino. I beni di cui alla presente sono collocati a ridosso del municipio, sul versante settentrionale, in corrispondenza della piazza centrale del paese.

205 Il fabbricato è stato edificato a partire dagli anni 1990 e si presenta nel suo complesso in discreto stato di conservazione.

Ha pareti esterne principalmente finite in mattone faccia a vista, con porzioni in cemento tinteggiato ed infissi di color bianco.

210 Il piano terra è caratterizzato da attività commerciali, mentre i piani superiori sono destinati per lo più ad appartamenti.

215 L'unità residenziale oggetto della presente è collocata nella testata settentrionale dell'edificio ed occupa tutto il fabbricato da cielo a terra ad eccezione del piano terra. La porzione di edificio interessata è composta di 4 livelli fuori terra ed è caratterizzata, nel prospetto principale a nord, da un'ampia vetrata che si affaccia sulla piazza.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala condominiale il cui accesso dalla piazza è collocato sul versante orientale del fabbricato.

Il vano scale, non dotato di ascensore, è ampio con pareti intonacate e tinteggiate, rampa di scale rivestite in marmo e parapetti in metallo.

220 L'appartamento alla data del sopralluogo risultava così articolato:  
piano primo con

- ingresso con rampa di scala di circa 4 mq (compresa ingombro scale);
- soggiorno/pranzo/cucina di circa 67 mq;
- balcone di circa 6 mq;
- 225 •disimpegno di circa 3 mq;
- bagno di circa 5 mq;
- ripostiglio di circa 4,50 mq;



piano secondo con

- disimpegno di circa 25 mq;
- 230 •camera da letto di circa 10 mq;
- camera da letto di circa 16 mq;
- camera da letto di circa 17 mq;
- bagno di circa 4,5 mq;
- bagno di circa 5,5 mq;

235 piano terzo con

- studio di circa 25 mq;
- terrazza di circa 55 mq;

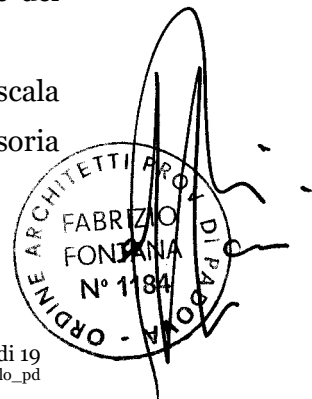
Gli interni dell'unità residenziale al momento della visita risultavano in cattivo stato di manutenzione con lavori edili iniziati e non terminati. Le pareti sono  
240 intonacate e tinteggiate; i pavimenti parzialmente in granito e piastrelle e parzialmente in legno ad eccezione dei bagni che invece sono privi di finitura; le due scale interne sono in legno; gli impianti elettrici mancano di fili e frutti; l'impianto termico del tipo sottotraccia manca dei radiatori, taluni dei quali sono presenti ma non montati; anche la caldaia non risulta installata; gli infissi sono in  
245 metallo.

Si rilevano altresì:

- segni di probabili infiltrazioni su intradosso solaio fra secondo e terzo solaio;
- carenza di infissi interni;
- porzione di solaio in legno fra primo e secondo piano;
- 250 •controsoffitto a doghe su piano terzo.

Le autorimesse su interrato con accesso pedonale direttamente dal corpo scale condominiale hanno basculante metallico non motorizzato, pavimentazione del tipo in piastrelle di piccolo formato e pareti intonacate.

I sub 204 e 205, rispettivamente il 5° e il 6° ad est uscendo dalla scala  
255 condominiale hanno doppio basculante ma risultano privi di parete divisoria interna.



Il sub 184, l'ultimo a sud-ovest della medesima corsia, è garage doppio con unico basculante.

**2.8. Lotto unico\_Proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà**

260

Gli immobili del compendio risultano attualmente in piena proprietà di:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/1.

**2.9. Lotto unico\_Provenienza dei beni**

265

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di:

- Atto di compravendita per notaio Giorgio Cariani di Vignola Rep. 76.818 del 9 gennaio 2009 trascritta a Modena il 27 gennaio 2009 ai nn. 2726/1930 cui è seguito l'annotamento di efficacia per cancellazione condizione sospensiva in data 2 settembre 2009 nn. 30874/4110

270

Si veda relazione notarile

**2.10. Lotto unico\_Occupazione | congruità canone ai sensi dell'art. 2923 c.c.**

I beni al momento della visita risultavano liberi.

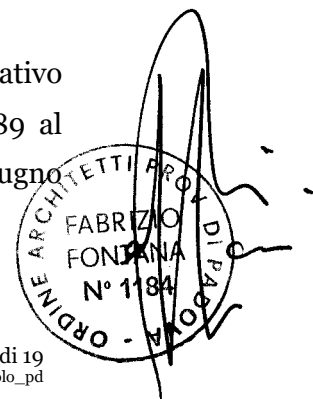
**2.11. Lotto unico\_Formalità, vincoli ed oneri.**

275

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente consulente non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo ed onere che rimarranno a carico dell'acquirente a meno di:

- 1) L'immobile risulta di interesse archeologico ed assoggettato al relativo vincolo culturale con decreto trascritto a Modena il 14 gennaio 1989 al particolare 947, con applicazione della normativa di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)

280



Si rammenta al Curatore la necessità di una preventiva verifica sulla eventuale esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza alle Belle Arti.

**2.12. Lotto unico\_Formalità pregiudizievoli.**

285 Si veda relazione notarile.

**2.13. Lotto unico\_Condominio**

I beni di cui alla presente fanno parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio il cui nominativo non è noto allo scrivente.

290 Si rammenta al Curatore la necessità di una preventiva verifica delle eventuali spese ordinarie di cui va debitrice il fallimento che permarranno in capo all'acquirente i beni.

**2.14. Lotto unico\_Regolarità edilizia e sanabilità degli abusi edilizi.**

295 Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dal Comune di Savignano sul Panaro le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

**I. 20/09/1990**

Concessione edilizia n. 2910, protocollo 5850;

**II. 09/12/1992**

300 Concessione edilizia n. 3217, protocollo 7931, in variante alla precedente;

**III. 17/12/1992**

Permesso di abitabilità e/o servibilità, posizione 2910/3217, protocollo 12621;

**IV. 13/12/2007**

305 Dia protocollo 11112-2007, con proroga prot. 11390 del 3/11/2010;



Con riferimento ai titoli abilitativi rinvenuti e messi a disposizione dello scrivente dal Comune di Savignano sul Panaro si evidenzia una sostanziale conformità dello stato di fatto con gli elaborati grafici a meno di:

- 310
- Partizioni interne lievemente differenti su unità appartamento;
  - Chiusura di porzione di solaio fra primo e secondo piano appartamento con conseguente aumento di superficie non rilevata in documentazione visionata;
  - Sagoma scala interna fra primo e secondo piano difforme da titolo;

315 Si stimano costi forfettari di sanatoria e/o conformazione ai titoli pari ad euro arrotondati 10.000,00 comprensivi di oneri e spese tecniche.

Tali oneri permarranno a carico dell'acquirente i beni precisando che il valore indicato non è da ritenersi l'esatto importo da sostenersi ma esclusivamente un contributo economico forfettario per i costi teorici, anche tecnici ed amministrativi, che l'acquirente dovrà sostenere per la conformazione amministrativa e censuaria.

320

Si veda allegato 04

## **2.15. Lotto unico\_Destinazione Urbanistica dell'area.**

Al fine del contenimento dei costi di procedura, stante la validità del Certificato di destinazione urbanistica (1 anno), è stata per il momento rimandata l'istanza di rilascio. Lo scrivente consulente rimane a disposizione del Curatore per la richiesta di Cdu al momento dell'alienazione dei beni per il successivo trasferimento degli stessi.

325

L'area su cui insiste il fabbricato ha zonizzazione territoriale omogenea:

- 330
- Zona omogenea B2 normata in via prevalente dall'articolo 62 delle NTA;
  - Zone ed elementi di interesse storico archeologico normata in via prevalente dall'articolo 52 delle NTA;
  - Perimetro di comparto sottoposto a Piano Attuativo;



**2.16. Lotto unico \_Attestazione di prestazione energetica.**

335 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di  
questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.  
Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stanti gli spessori e le tipologie degli  
involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di  
riscaldamento, l'unità residenziale oggetto della presente possa considerarsi di  
340 classe energetica bassa compresa fra **F** e **G**.

**2.17. Lotto unico \_Criteri generali di stima adottati e stima  
del valore del lotto.**

Il metodo di valutazione adottato è quello del "valore di mercato" con prezzi  
unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti,  
345 agenzie e borsini immobiliari moltiplicati per le superfici complessive  
omogeneizzate e calcolate secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del  
D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli  
elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle  
planimetrie catastali. Sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la  
350 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*

- 355
- La fascia urbana di ubicazione;
  - L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere quella zona  
(anche trasporti pubblici);
  - La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle  
vicinanze (presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive);

360 *caratteristiche intrinseche*

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;

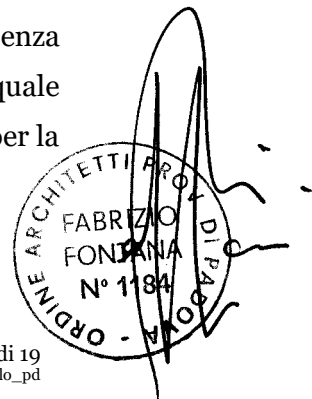




- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 365 • Qualità delle finiture interne;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna e orientamento;
- Scoperto esclusivo;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici,
- 370 etc.)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

Si precisa che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di  
375 stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente  
tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla  
sanatoria di non conformità e/o abusi, 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  
380 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, all'eventuale  
bonifica, rimozione e smaltimento di materiali e/o agenti inquinanti anche occulti  
- in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli  
385 acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del  
"visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i  
beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tale 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  
390 sommatoria esatta dei costi che l'acquirente dovrà eventualmente sostenere per la  
sistemazione/conformazione/rimessa in pristino di quanto sopra.

Considerati inoltre i seguenti dati metrici indicativi:



- Sup. vani principali e accessori diretti..... circa mq. comm. 234,00
- Sup. vani accessori indiretti..... circa mq. comm. 0,00
- 395 • Sup. balconi, terrazze, etc. omogeneizzata ..... circa mq. comm. 11,20
- Sup. area scoperta pertinenza escl. omogeneizzata circa mq. comm. 0,00
- Sup. autorimessa omogeneizzata.....circa mq. comm. 22,50

Si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a mq. 268,00

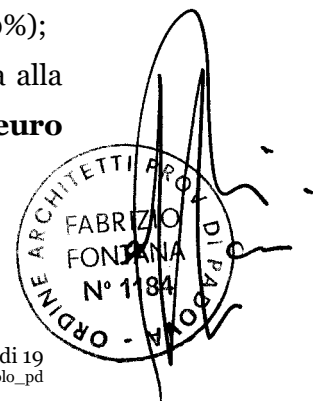
400 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni simili di zona oscillano alla data della perizia nel range 1000,00-1400,00 euro/mq. i cui valori qui tuttavia verranno assunti ridotti di un ulteriore 20% e con la quotazione più bassa del range per le condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà in cui versano i beni che penalizzano ulteriormente la già scarsa appetibilità della  
405 tipologia di appartamento (triplex senza ascensore) nella zona geografica di cui trattasi.

Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche dei beni si perviene pertanto alla determinazione di un gradiente qualitativo medio che fissa il prezzo unitario ai minimi e cioè in euro 800,00/mq che, moltiplicato per la superficie  
410 commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati 214.000,00.

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

- 1.riduzione per presenza di non conformità edilizie e censuarie (-10.000,00);
- 415 2.riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- 3.riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (-10%);

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente da porre a base d'asta alla  
420 data odierna e nelle condizioni di fatto in cui giacciono è pertanto pari ad **euro arrotondati 163.000,00 (diconsi euro centosessantatremila/00).**



• Allegati

425 (da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01\_Lotto unico | rilievo fotografico

allegato 02\_Lotto unico | visure storiche catastali

allegato 03\_Lotto unico | mappe e planimetrie catastali

430 allegato 04\_Lotto unico | pratiche edilizie rinvenute

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

435 *Padova, lì 10 gennaio 2019*

*arch. fabrizio fontana.*

