

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

liquidazione giudiziale 06.2022

c.fisc./p.iva
e dei soci

c.fisc./p.iva (in censo anche)

c.fisc./p.iva

01

relazione di stima

beni immobili in
Borgorico di Padova e
Camposampiero di Padova

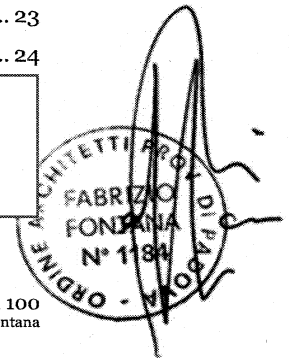
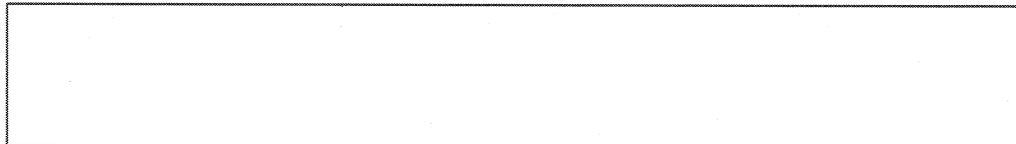
fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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

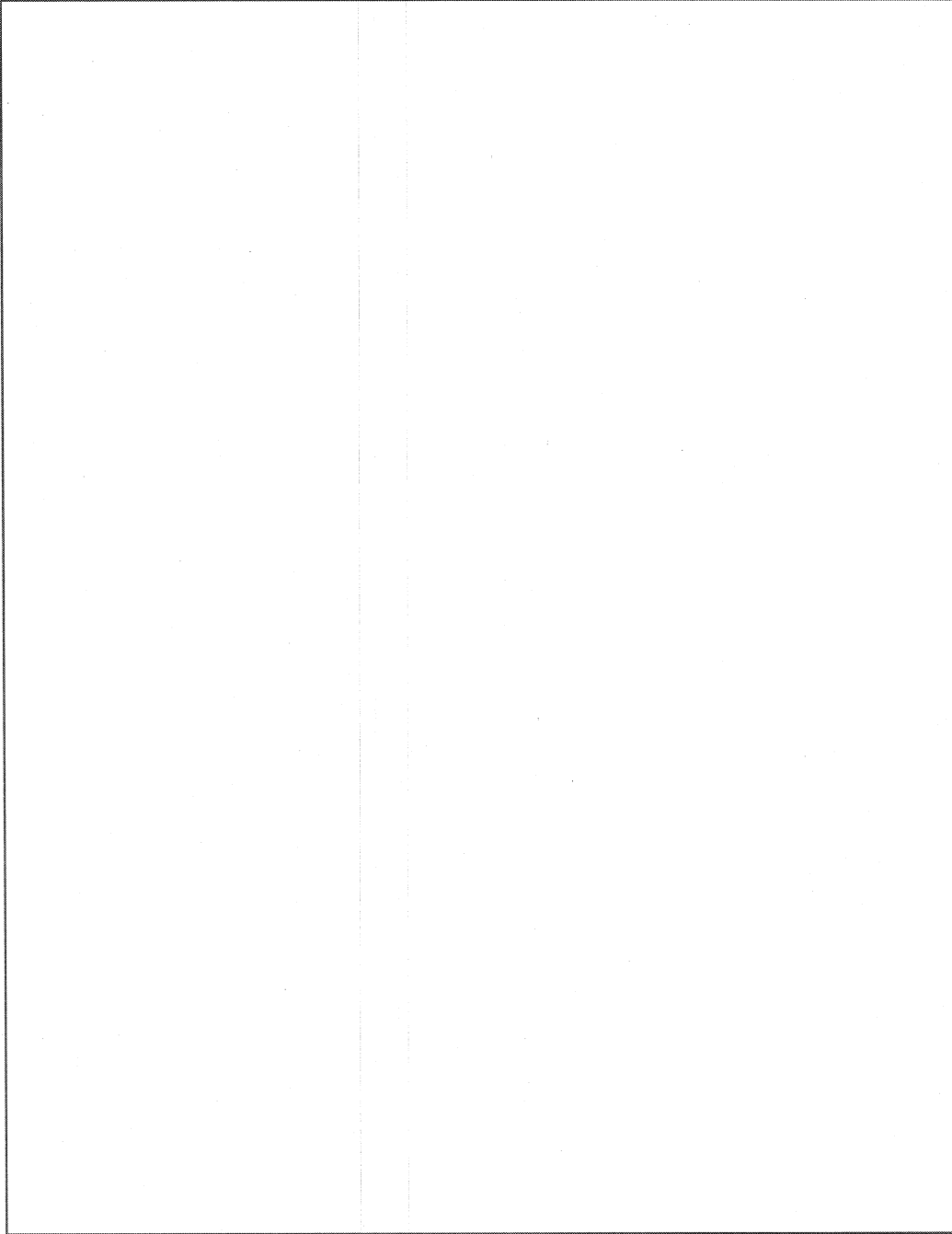



Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	7
0.1.	incarico	7
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	8
0.3.	limiti.....	8
0.4.	assunzioni	9
0.5.	criteri generali di stima adottati.	10
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	14
capitolo 1.	lotto 01_ terreni agricoli di complessivi circa 14.870 mq. censuari con accesso dalla via Pelosa a Borgoricco di Padova.	17
1.1.	lotto 01_ diritto venduto.....	17
1.2.	lotto 01_ ubicazione dei beni.....	18
1.3.	lotto 01_ qualità dei beni	18
1.4.	lotto 01_ composizione dei beni.....	18
1.5.	lotto 01_ identificazione catastale odierna dei beni.	18
1.6.	lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.....	19
1.7.	lotto 01_ storia catastale dei beni.....	19
1.8.	lotto 01_ confini catastali dei beni.	19
1.9.	lotto 01_ proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	20
1.10.	lotto 01_ provenienza dei beni.	20
1.11.	lotto 01_ occupazione stato locativo congruità del canone	21
1.12.	lotto 01_ condominio.....	21
1.13.	lotto 01_ vincoli ed oneri	21
1.14.	lotto 01_ formalità pregiudizievoli.....	22
1.15.	lotto 01_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	22
1.16.	lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree	23
1.17.	lotto 01_ attestazione di prestazione energetica.....	23
1.18.	lotto 01_ descrizione dei beni.....	23
1.19.	lotto 01_ valore stimato	24



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

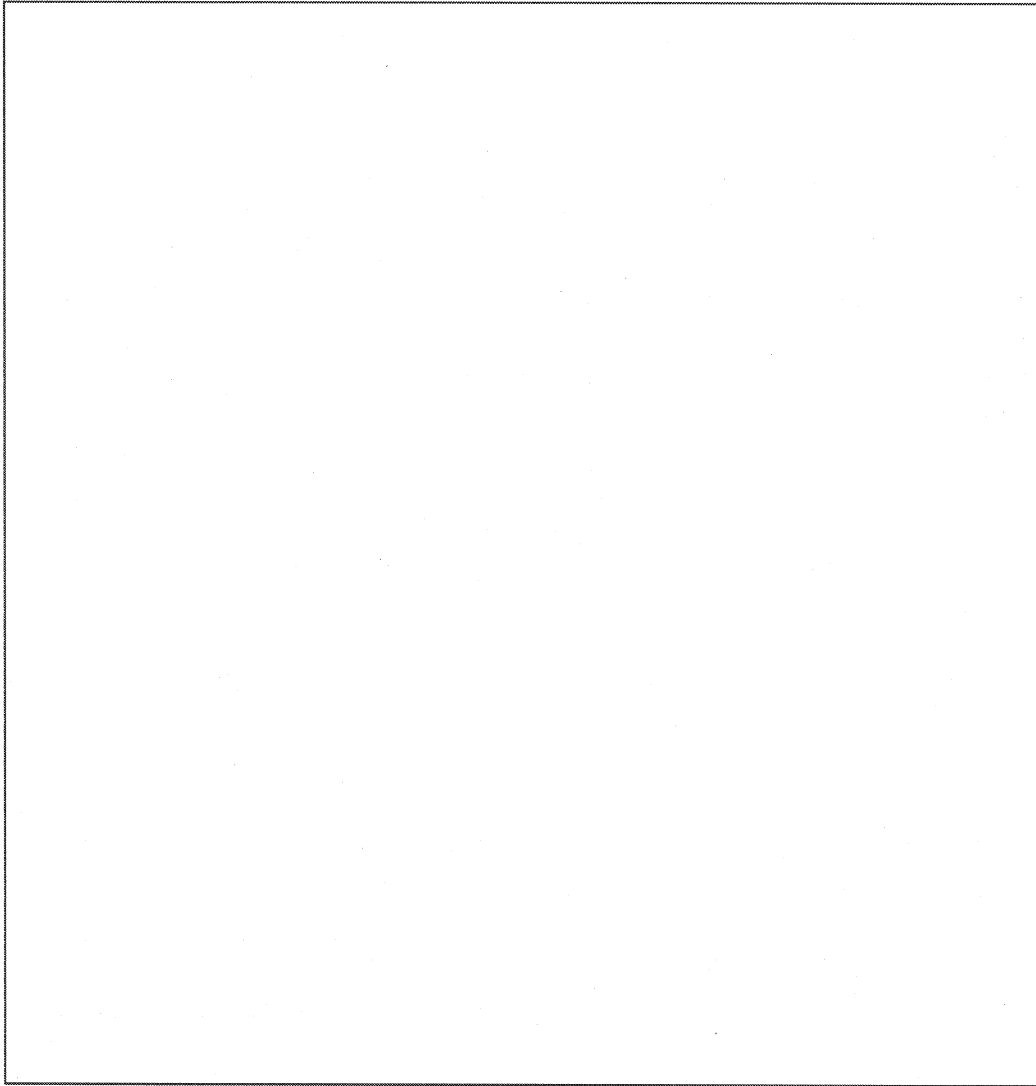



FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE - ARCHITETTI

pagina 3 di 100
architetto fabrizio fontana



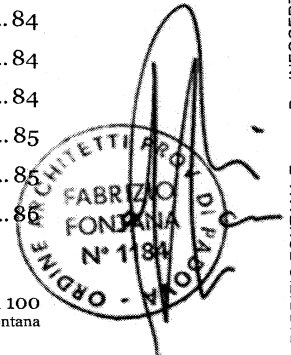
Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022



capitolo 5.	lotto 05_ abitazione cielo terra (parzialmente abusivo) con fabbricato rurale strumentale (abusivo), scoperto pertinenziale e terreno agricolo con accesso dalla via M. Visentin (civico 91) a Camposampiero di Padova.....	60
5.1.	lotto 05_ diritto venduto	60
5.2.	lotto 05_ ubicazione dei beni	61
5.3.	lotto 05_ qualità dei beni.....	61
5.4.	lotto 05_ composizione dei beni	61

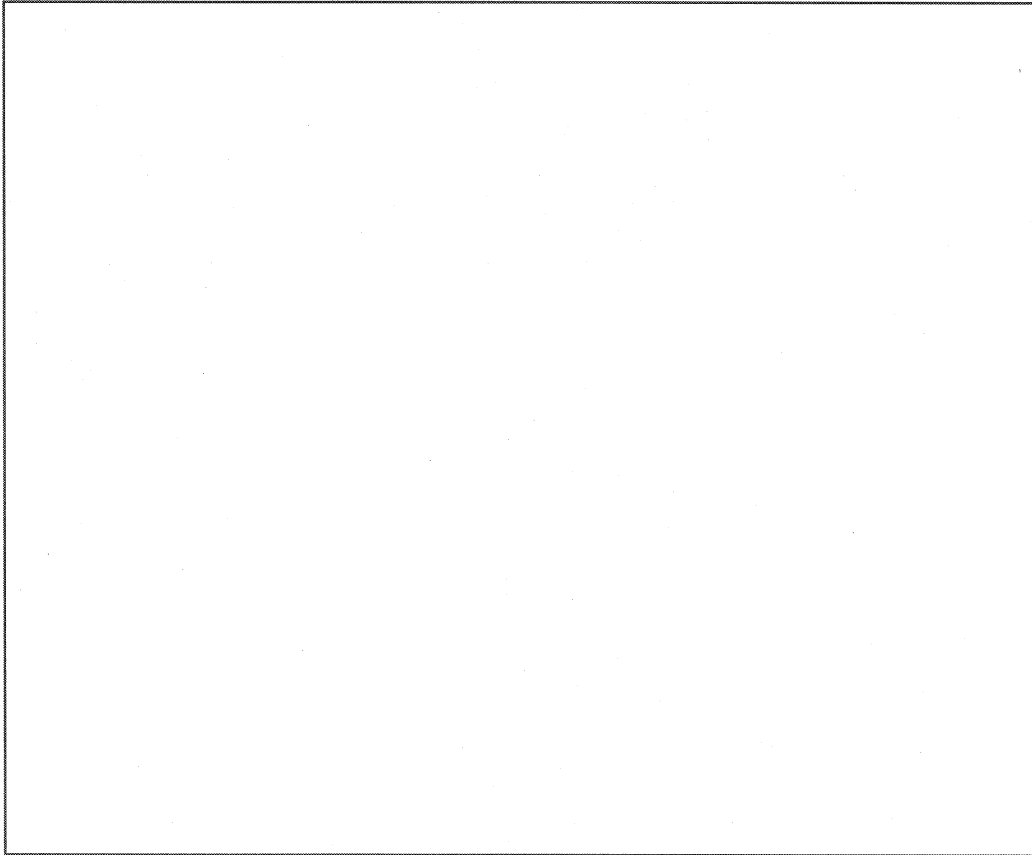


5.5.	lotto 05_identificazione catastale odierna dei beni	62
5.6.	lotto 05_correttezza dell'accatastamento.	64
5.7.	lotto 05_storia catastale dei beni.	64
5.8.	lotto 05_confini catastali dei beni.	67
5.9.	lotto 05_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote	67
5.10.	lotto 05_provenienza dei beni	68
5.11.	lotto 05_occupazione stato locativo congruità del canone	69
5.12.	lotto 05_condominio	69
5.13.	lotto 05_vincoli ed oneri.....	69
5.14.	lotto 05_formalità pregiudizievoli	70
5.15.	lotto 05_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	71
5.16.	lotto 05_destinazione urbanistica delle aree	72
5.17.	lotto 05_attestazione di prestazione energetica	73
5.18.	lotto 05_descrizione dei beni	73
5.19.	lotto 05_valore stimato.....	75
capitolo 6.	lotto 06_fabbricato fatiscente (non considerato) e terreno agricolo con accesso dalla via M. Visentin a Camposampiero di Padova.	78
6.1.	lotto 06_diritto venduto	78
6.2.	lotto 06_ubicazione dei beni	79
6.3.	lotto 06_qualità dei beni	79
6.4.	lotto 06_composizione dei beni	79
6.5.	lotto 06_identificazione catastale odierna dei beni.....	79
6.6.	lotto 06_correttezza dell'accatastamento.	81
6.7.	lotto 06_storia catastale dei beni.	81
6.8.	lotto 06_confini catastali dei beni.....	82
6.9.	lotto 06_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	82
6.10.	lotto 06_provenienza dei beni.....	83
6.11.	lotto 06_occupazione stato locativo congruità del canone.....	84
6.12.	lotto 06_condominio	84
6.13.	lotto 06_vincoli ed oneri.....	84
6.14.	lotto 06_formalità pregiudizievoli	85
6.15.	lotto 06_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	85
6.16.	lotto 06_destinazione urbanistica delle aree.....	86



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

6.17. lotto 06_attestazione di prestazione energetica 88
6.18. lotto 06_descrizione dei beni 88
6.19. lotto 06_valore stimato 89



capitolo 8. Valori riepilogativi dei lotti 99
allegati 99

ARCHITETTI PROL DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE



capitolo 0. premesse generali**0.1. incarico**

Con determina del 21 novembre 2022 il Giudice Delegato, Dottor G. G. Amenduni, autorizzava la curatela ad avvalersi dello 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 numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, quale esperto stimatore dei beni immobili nelle disponibilità del Procedura di liquidazione Giudiziale rubricato al nr. 06.2022 e denominata

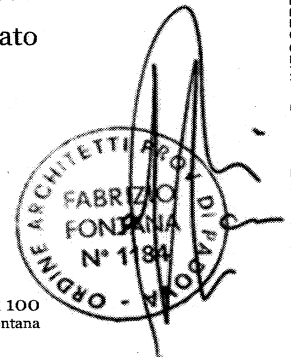
10 [redacted] con sede [redacted]
[redacted], c.fisc./p.iva [redacted] avente ad oggetto [redacted]
[redacted] e dei soci [redacted], nata a
[redacted], c.fisc./p.iva [redacted] (in censo
anche [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] il

15 [redacted] fisc./p.iva [redacted] entrambi residenti [redacted]
[redacted].

Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi, nonché

20 alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali, sull'occupazione, sugli eventuali vincoli e oneri nonché sulle formalità pregiudizievoli si dà compimento al mandato ricevuto.



25 **0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite**

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

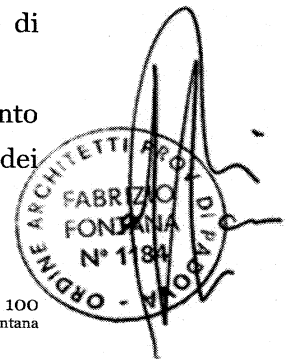
- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 30 • accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- 35 • realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco;
- provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

40 Ispezioni, indagini e attività tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

0.3. limiti

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di
- 45 costruzione, rispondenza alle norme degli impianti e delle stratigrafie degli involucri edili, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure e rilevazioni a campione in fase di sopralluogo;
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto
- 50 l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;

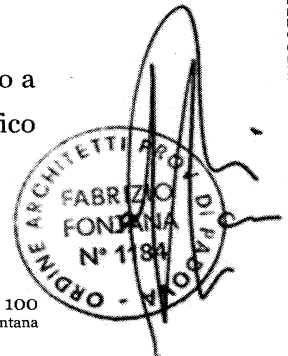
pagina 8 di 100
architetto fabrizio fontana



- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti nonché a onorari professionali;
- 55 D. Impossibilità di analizzare la natura dei terreni e dei materiali da costruzione dei fabbricati al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli;

0.4. assunzioni

- 60 E. Si assume che i beni siano da considerarsi parzialmente occupati così come riferito dalla Curatela e potuto accertare dallo scrivente;
- F. 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 ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;
- 65 G. Per quanto non riportato nella presente valutazione si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti tecnici redattori di progetti, direzione lavori e/o asseveranti);
- 70 H. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale del Comune di Competenza;
- 75 I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico



capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.

- 80 J. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dagli Uffici Tecnici Comunali interessati dall'istanza di accesso all'uopo presentata con i dati in possesso coincidano con tutto il materiale presente presso gli archivi stessi.
- K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i fabbricati e/o agricoli siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale
85 circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

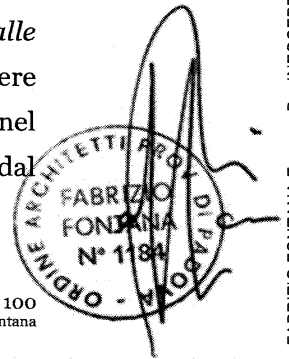
0.5. criteri generali di stima adottati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un*
90 *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 prudenza e senza alcuna costrizione.*

95 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
100 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



105 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
110 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
115 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.

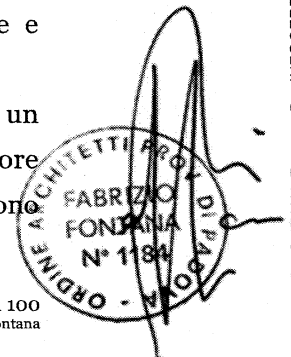
I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre
approcci:

- 120
- *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.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo
125 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.
Il metodo del **confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e
130 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



135 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
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
140 esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per tutti i lotti della presente relazione si procederà attraverso la verifica con la
metodologia del *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
145 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.

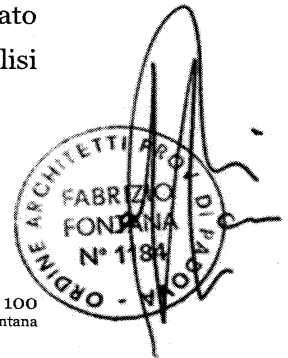
In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini
immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante
150 opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto
della specificità di ciascun bene.

I 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
155 elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie
catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e 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
160 delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- o L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;



o La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;
caratteristiche intrinseche

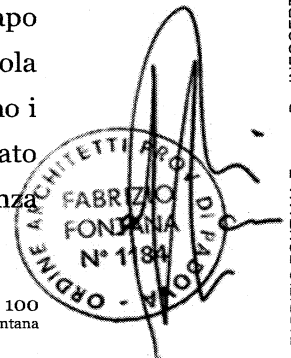
- 165 o Tipologia edilizia;
o Prospicienza/promiscuità;
o Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
o Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
o Qualità delle finiture interne;
- 170 o Livello di piano;
o Dimensioni;
o Distribuzione interna ed orientamento;
o Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
o Performance energetica;
- 175 o Dotazioni impiantistiche;
o 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 conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, 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 pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti 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", nello 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

180

185

190



di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e
195 contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

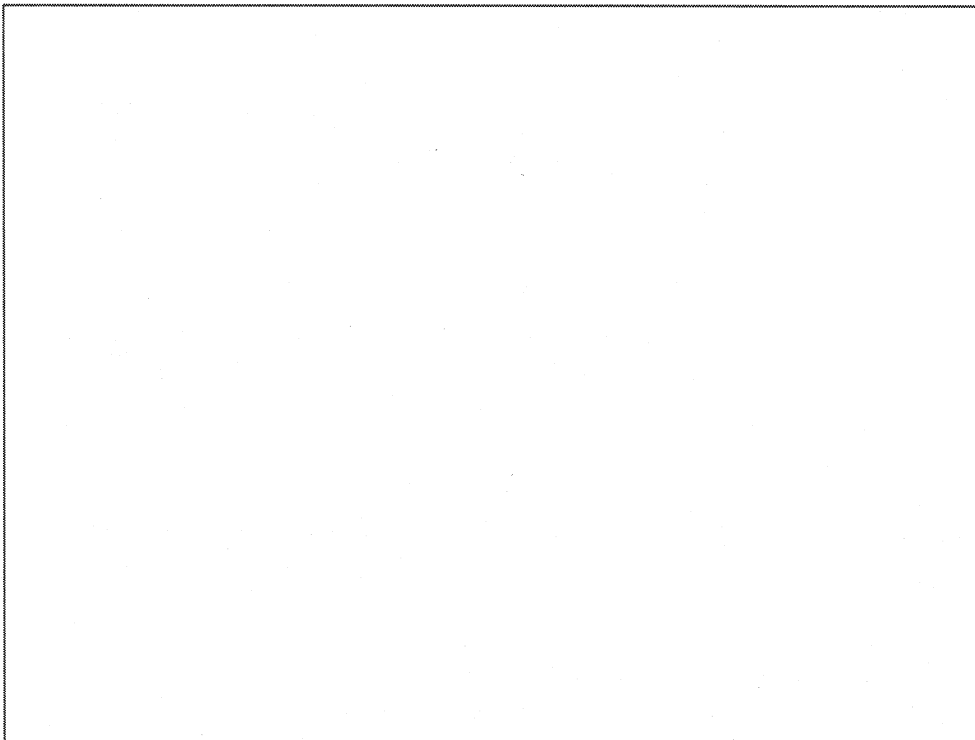
- 200
1. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 74**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 10606, rendita R.D. Euro 69,40; R.A. Euro 49,30;
 2. Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 174**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 4264, rendita R.D. Euro 27,90; R.A. Euro 19,82;

205

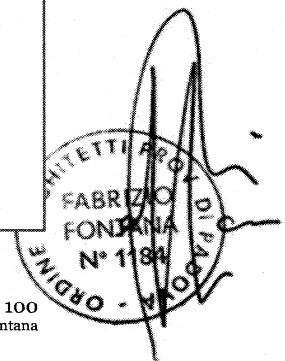
210

215

220



pagina 14 di 100
architetto fabrizio fontana



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
 Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
 Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
 Liquidazione giudiziale 06.2022

- 225 13. Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 22, mappale 634, sub 4**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 9 vani, rendita Euro 720,46;0
14. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 644**, tipo VIGNETO, Classe 2, consistenza 550, rendita R.D. Euro 4,63; R.A. Euro 2,84
15. Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 22, mappale 645**, Cat.D/10, rendita Euro 1026,
- 230 16. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 114, sub AA**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6846, rendita R.D. Euro 44,80; R.A. Euro 31,82
17. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 114, sub AB**, tipo PRATO, Classe 4, consistenza 204, rendita R.D. Euro 0,38; R.A. Euro 0,26
18. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 356**, tipo SEMINATIVO, Classe 3,
- 235 consistenza 90, rendita R.D. Euro 0,59; R.A. Euro 0,42
19. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 360, sub AA**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6733, rendita R.D. Euro 44,06; R.A. Euro:31,30
20. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 360, sub AB**, tipo PRATO, Classe 4, consistenza 297, rendita R.D. Euro 0,56; R.A Euro 0,38
- 240 21. Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 362**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 130, rendita R.D. Euro 0,85; R.A. Euro 0,60
22. Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 23, mappale 128**, Cat.A/4, Classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 207,36

245

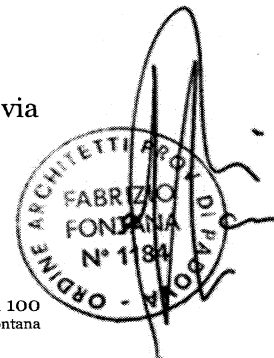
Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

250

lotto 01 (*beni n.1 e 2 precedente elenco*)

255

terreni agricoli di complessivi circa 14.870 mq. censuari con accesso dalla via Pelosa a Borgoricco di Padova.



pagina 15 di 100
 architetto fabrizio fontana



Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. G. G. Amenduni
Curatore fallimentare | dott.ssa L. Callegaro
Liquidazione giudiziale 06.2022

260

265

270

lotto 05 (*beni n. 13, 14 e 15 precedente elenco*)

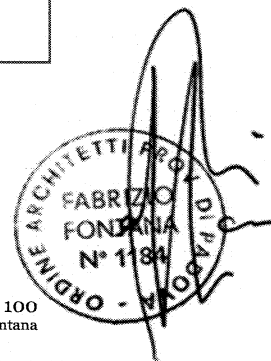
abitazione cielo terra (parzialmente abusivo) con fabbricato rurale strumentale (abusivo), scoperto pertinenziale e terreno agricolo con accesso dalla via M. Visentin (civico 91) a Camposampiero di Padova.

275

lotto 06 (*beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 precedente elenco*)

fabbricato fatiscente (non considerato) e terreno con accesso dalla via M. Visentin a Camposampiero di Padova.

280



**capitolo 1. lotto 01_terreni agricoli di complessivi circa 14.870 mq.
censuari con accesso dalla via Pelosa a Borgoricco di Padova.**

285

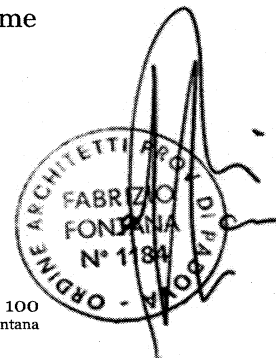


1.1. lotto 01_diritto venduto

quota 1/2 di proprietà.

290 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale 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.

pagina 17 di 100
architetto fabrizio fontana



295 **1.2. lotto 01_ubicazione dei beni**

Comune di Borgoricco, con accesso dalla via Pelosa

Coordinate geografiche lat. 45°32'42.1"N – long. 11°57'06.2"E

*(link google maps su pdf originario)***1.3. lotto 01_qualità dei beni**

300 terreni agricoli di complessivi circa 14.870 mq.

1.4. lotto 01_composizione dei beni

n. 2 mappali catastali rispettivamente di censuari mq. 10.606 e 4.264.

1.5. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 305 1 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 74**, tipo SEMIN ARBOR,
Classe 3, consistenza 10606, rendita R.D. Euro 69,40; R.A. Euro 49,30;
- 2 | Nct, BORGORICCO(PD), **foglio 8, mappale 174**, tipo SEMIN ARBOR,
Classe 3, consistenza 4264, rendita R.D. Euro 27,90; R.A. Euro 19,82;

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

310

•

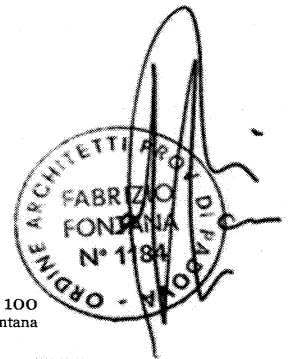
proprietà 1/2 (soggetto fallito)

315

•

proprietà 1/2

Si veda allegato 01



1.6. lotto 01_correttezza dell'accatastamento.

320 Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal confronto fra elaborati depositati in censo e stato di fatto si rileva sostanziale conformità. La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura.

1.7. lotto 01_storia catastale dei beni.

L'attuale unità deriva da¹:

quanto al mappale 74:

- 8/74/10.606 | immutato da impianto meccanografico del 20/03/1972

quanto al mappale 174:

- 330
- 8/174/4.264 | FRAZIONAMENTO del 28/03/1991 in atti dal 05/05/1994 (n. 876.1/1991);
 - 8/68/8.674 | FRAZIONAMENTO del 13/03/1984 in atti dal 30/11/1984 (n. 105)
 - 8/68/11.264 | Impianto meccanografico del 20/03/1972.

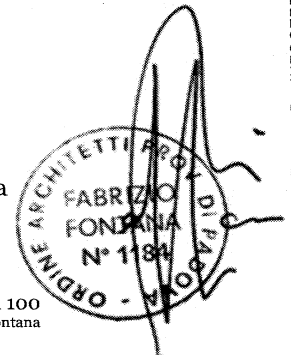
1.8. lotto 01_confini catastali dei beni.

L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:

particelle (foglio 8 Borgoricco) 342, 339, 175, 101, 75, roggia prospettante su particelle (foglio 2 Borgoricco) 34, 32, roggia prospettante su particelle (foglio 23 Camposampiero) 187, 186 e 84.

340 Si veda allegato 02

¹ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno.



**1.9. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti
di comproprietà e divisibilità in quote**

Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e cioè:

345

-

proprietà 1/2 (soggetto fallito)

350

-

proprietà 1/2

È parere di chi scrive che il compendio sia divisibile per quote ancorché il rischio concreto sia quello del depauperamento complessivo del valore.

355

1.10. lotto 01_provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

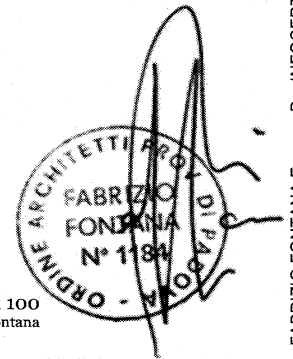
- successione testamentaria (pubblicata dal notaio di Padova del registrato a Padova il con la quale il signor

360

devolveva ai figli i beni oggetto del presente oltre altri.

- i beni erano pervenuti al signor oltre il ventennio.

Si veda allegato 03



365 **1.11. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del canone**

I terreni al momento del sopralluogo risultavano coltivati ancorché, dalle verifiche effettuate dalla curatela, non siano emersi contratti di locazione registrati.

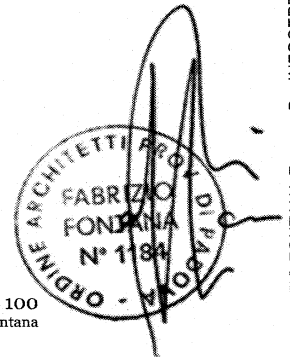
1.12. lotto 01_condominio

370 I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio.

1.13. lotto 01_vincoli ed oneri

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

- 375
- vincolo a non edificare in data 20 luglio 1983 Rep. 18101 Notaio Merone di Camposampiero, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 5 agosto 1983 ai nn. 15607/12426, se ed in quanto tuttora esistente;
 - l'accesso avviene transitando su particelle intestati a soggetti terzi. La servitù di passaggio a favore per carri, pedoni e veicoli in genere, anche agricoli, costituita con l'atto in data 12 marzo 1999 Rep. 240.166 Notaio Doria di Padova e trascritta a Padova in data 26 marzo 1999 ai nn. 9233/6158 a carico delle attuali particelle 334 e 342 (ex 173) per 4 metri di larghezza su confine ad ovest.
 - area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto legislativo 42 del 22.01.2004.
- 380
- 385



1.14. lotto 01_formalità pregiudizievoli

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 23 settembre 2023, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

- 390 • TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022
Registro Particolare 33135 Registro Generale 49124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 109/2022 del
03/11/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 395 Beni colpiti: presenti beni oltre altri
A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], quota 1/2 proprietà;
- 400 Contro: [REDACTED]
[REDACTED], soggetto fallito, quota
1/2 proprietà.
Valore: -
Note: -

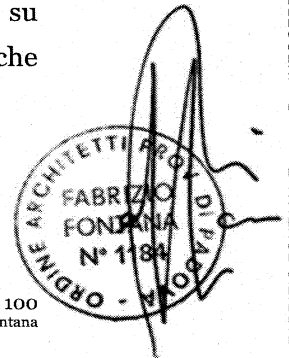
405

Si veda allegato 04.

1.15. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Borgoricco su istanza dello scrivente il compendio non risulta essere stato oggetto di pratiche edilizie.

410



1.16. lotto 01_ destinazione urbanistica delle aree

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato 05.

Per quanto possa occorrere in sintesi i terreni del presente lotto risultano secondo il **Piano interventi vigente**.

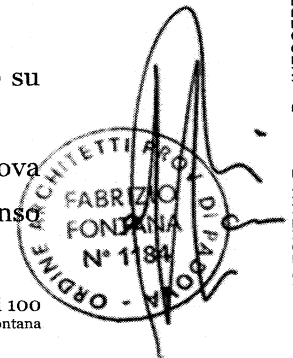
- 415
- Parzialmente Zona Agricola di Produzione E2
 - Parzialmente Zona agricola ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2
 - Area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto legislativo 42 del 22.01.2004.
- 420 Si veda allegato 05

1.17. lotto 01_ attestazione di prestazione energetica

Non soggetto

1.18. lotto 01_ descrizione dei beni

- Comune..... Borgoricco | PD
- 425 Codice Istat..... 028013
- Popolazione residente 2011 8.478
- Popolazione residente 2019..... 8.903
- Classificazione sismica al 2015 Zona 3
- Superficie..... 20,49 Kmq
- 430 Densità 2019 434,50 ab/Kmq
- Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 06 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.
- Trattasi di terreno agricolo coltivato con accesso dalla via Pelosa transitando su beni in proprietà di soggetti terzi (si veda servitù costituita a favore).
- 435 Borgoricco è Comune posto nel quadrante nord-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo di provincia dista circa 20 km ed è compreso fra (da nord in senso



orario) i comuni di Camposampiero, Massanzago, Santa Maria di Sala, Villanova di Camposampiero, Campodarsego e San Giorgio delle Pertiche.

440 La via Pelosa è viabilità comunale con direzione longitudinale (ovest-est) facente parte del cosiddetto reticolato Romano.

Il terreno è ubicato sul versante meridionale della viabilità.

1.19. lotto 01_valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

445 a. Sup. terreno agricolo censuari mq. 14.870,00
Il valore del terreno agricolo viene valorizzato all'attualità per arrotondati euro 5/mq.² con un corrispondente controvalore complessivo pari ad euro 74.350,00.
È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

- 450
- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-5%);
 - riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

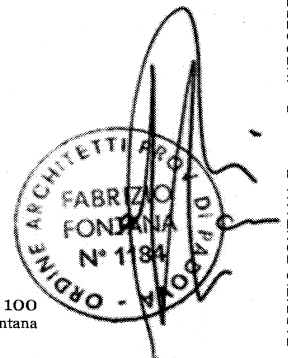
455 Il valore complessivo dei beni immobili³ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati⁴ **67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00).**

Si rammenta che il soggetto fallito è proprietario per la quota pari ad 1/2

² Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 3.

³ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature interne.

⁴ multiplo 1.000,00.



capitolo 5. lotto 05_ abitazione cielo terra (parzialmente abusivo) con fabbricato rurale strumentale (abusivo), scoperto pertinenziale e terreno agricolo con accesso dalla via M. Visentin (civico 91) a Camposampiero di Padova.

1285



1290 **5.1. lotto 05_ diritto venduto**

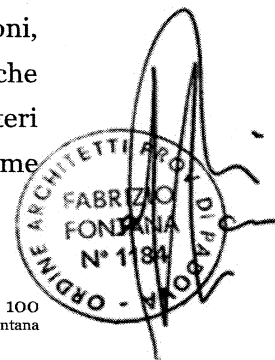
quota 1/4 di proprietà dei beni su particella 634

quota 1/2 di proprietà dei beni su particelle 644 e 645

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come

1295 previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

pagina 60 di 100
architetto fabrizio fontana



5.2. lotto 05_ubicazione dei beni

Comune di Camposampiero, con accesso principale dalla via Visentin

1300 Coordinate geografiche lat. 45°32'54.0"N- long. 11°56'39.5"E

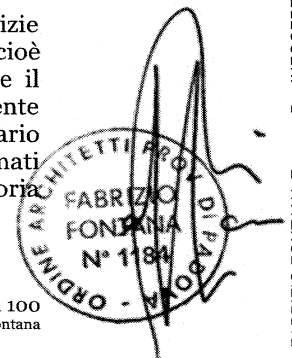
*(link google maps su pdf originario)***5.3. lotto 05_qualità dei beni**

unità residenziale monofamiliare con fabbricato rurale oltre a scoperto e terreni agricoli per complessivi lordi censuari mq. 2.298.

1305 **5.4. lotto 05_composizione dei beni**La descrizione che segue si limita ad elencare i soli locali/beni legittimi²¹ e non tiene conto pertanto delle non conformità ed abusi rilevati.*Abitazione (particella 634).**piano terra*

- 1310
- portico di circa arrotondati mq. 12,90
 - ingresso/scale di circa arrotondati mq. 19,60
 - camera di circa arrotondati mq. 17,40
 - bagno/antibagno di circa arrotondati mq. 6,50
 - camera di circa arrotondati mq. 13,40
- 1315
- pranzo di circa arrotondati mq. 16,40
 - cucina di circa arrotondati mq. 26,80

²¹ Come meglio si argomenterà in capitolo conformità edilizia, le uniche pratiche edilizie estratte dal Comune di Camposampiero sono quelle relative alla particella 634 e cioè l'originaria del 1968 ed un condono del 1985 non rilasciato. Ai fini della presente il riferimento è pertanto la pratica originaria per la quale, ancorché realizzata difformemente dal titolo, è stata rilasciata l'abitabilità a seguito di un sopralluogo effettuato dal funzionario del Comune di Camposampiero. Lo scrivente pertanto considererà quali vani legittimati solamente quelli ricavabili dal Condono al netto tuttavia dei volumi oggetto di sanatoria per l'appunto non rilasciata.



piano primo

- disimpegno di circa arrotondati mq. 12,60
- camera di circa arrotondati mq. 17,20
- 1320 • bagno di circa arrotondati mq. 7,90
- camera di circa arrotondati mq. 17,20
- terrazzo di circa arrotondati mq. 12,90
- granaio di circa arrotondati mq. 37,30

Scoperto pertinenziale dell'abitazione

- 1325 • 596 mq lordi (comprensivi degli ingombri degli edifici)

Terreni agricoli particelle 644 e 645²²

- complessivi 1.702 mq.

5.5. lotto 05_ identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1330 13 | Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 22, mappale 634, sub 4**, Cat.A/2, Classe 1, consistenza 9 vani, rendita Euro 720,46;0

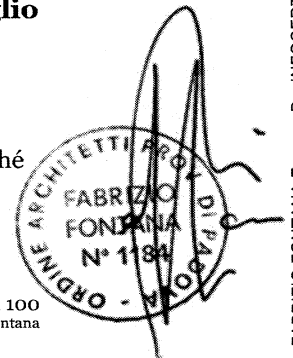
insistente su terreno così censito:

- Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 634**, Ente Urbano di mq. censuari 596.

oltre a

- 14 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 22, mappale 644**, tipo VIGNETO, Classe 2, consistenza 550, rendita R.D. Euro 4,63; R.A. Euro 2,84
- 1340 15 | Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 22, mappale 645**, Cat.D/10, rendita Euro 1026,

²² La particella 645 è attualmente ente urbano poiché su di essa insiste fabbricato. Poiché il medesimo non è da considerarsi legittimato da titoli è parere dello scrivente che il terreno debba considerarsi di fatto agricolo.



quest'ultimo insistente su terreno così censito:

- Nct, CAMPOSAMPIERO(PD) , **foglio 22, mappale 645**, Ente urbano di mq. censuari 1.152.

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

1345 *beni su particella 634*

-

proprietà 1/4 (soggetto fallito)

1350

-

proprietà 1/4

1355

-

proprietà 1/4

1360

-

proprietà 1/4

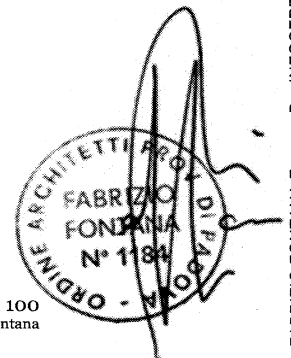
beni su particella 644 e 645

1365

-

proprietà 1/2 (soggetto fallito)

-



1370



proprietà 1/2

Si veda allegato 20

5.6. lotto 05_ correttezza dell'accatastamento.

1375

Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal confronto fra elaborati depositati in censo e stato di fatto si rilevano le seguenti non conformità:

quanto ai fabbricati

1380

- sono censiti e rappresentati ampliamenti e fabbricati non legittimati da titoli edilizi e pertanto, in relazione alla documentazione fornita dal Comune di Camposampiero lo scrivente li ha da ritenere abusivi.
- la planimetria dell'unità residenziale riporta partizioni e destinazioni d'uso non del tutto coerenti con lo stato di fatto.

1385

I costi di adeguamento e conformazione censuaria saranno valutati in successivo paragrafo 5.19.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura

Si veda allegato 21

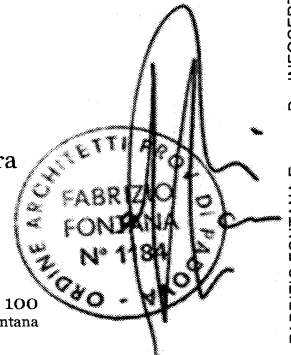
5.7. lotto 05_ storia catastale dei beni.

1390

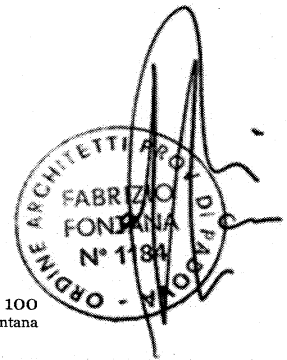
Le attuali unità del presente lotto derivano da²³:

catasto fabbricati (mapp.le 634)

²³ Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la consistenza.



- 22/634/4/9 vani | VARIAZIONE del 09/05/2013 Pratica n. PD0105843 in atti dal 09/05/2013 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.71271.1/2013);
 - 22/634/2/9 vani | COSTITUZIONE del 12/06/2012 Pratica n. PD0164342 in atti dal 12/06/2012 COSTITUZIONE (n. 2952.1/2012);
- 1395 *catasto fabbricati (mapp.le 645)*
- 22/645/ | (ALTRE) del 09/05/2013 Pratica n. PD0105814 in atti dal 09/05/2013 DIVISIONE (n. 1864.1/2013) proviene da particella 634 sub 3.
 - 22/634/3/9 vani + altro | COSTITUZIONE del 12/06/2012 Pratica n. PD0164342 in atti dal 12/06/2012 COSTITUZIONE (n. 2952.1/2012);
- 1400 *catasto terreni (mapp.le 634)*
- 22/634/596 | FRAZIONAMENTO del 24/04/2013 Pratica n. PD0094488 in atti dal 24/04/2013 presentato il 24/04/2013 (n. 94488.1/2013) con soppressione delle particelle 69 e 164;
 - 22/634/1.869 | Tipo Mappale del 22/05/2012 Pratica n. PD0138545 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 138545.2/2012) con soppressione delle particelle 72 e 127;
 - 22/634/1.229 | Tipo Mappale del 22/05/2012 Pratica n. PD0138545 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 138545.1/2012) con soppressione delle particelle 68 e 524;
 - 22/524/869 | Variazione del 11/07/2003 Pratica n. 2528U in atti dal 11/07/2003 (n.14561.1/2003) con variazione della particella 69;
 - 22/69/3.450 | FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 27/09/1990 (n.815.1/1986);
 - 22/69/4.110 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.
 - 22/70/484 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.
 - 22/71/4.304 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.



In sintesi l'attuale particella 634 insiste su parte degli originali mappali 69, 70, 71, 72 e 73.

1420 *catasto terreni (mapp.le 644)*

- 22/644/550 | FRAZIONAMENTO del 24/04/2013 Pratica n. PD0094488 in atti dal 24/04/2013 presentato il 24/04/2013 (n. 94488.1/2013) con soppressione delle particelle 69 e 164;

1425

- 22/69/2.581 | Variazione del 11/07/2003 Pratica n. 2528U in atti dal 11/07/2003 (n. 14561.1/2003);

- 22/69/3.450 | FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 27/09/1990 (n.815.1/1986);

- 22/69/4.110 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.

In sintesi l'attuale particella 644 insiste su parte dell'originale mappale 69.

1430 *catasto terreni (mapp.le 645)*

- 22/645/1.152 | FRAZIONAMENTO del 24/04/2013 Pratica n. PD0094488 in atti dal 24/04/2013 presentato il 24/04/2013 (n. 94488.1/2013) con soppressione delle particelle 69 e 164;

1435

- 22/634/1.869 | Tipo Mappale del 22/05/2012 Pratica n. PD0138545 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 138545.2/2012) con soppressione delle particelle 72 e 127;

- 22/634/1.229 | Tipo Mappale del 22/05/2012 Pratica n. PD0138545 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 138545.1/2012) con soppressione delle particelle 68 e 524;

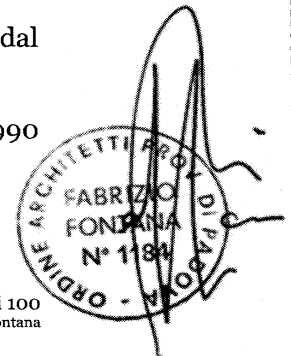
1440

- 22/524/869 | Variazione del 11/07/2003 Pratica n. 2528U in atti dal 11/07/2003 (n.14561.1/2003) con variazione della particella 69;

- 22/524/869 | Variazione del 11/07/2003 Pratica n. 2528U in atti dal 11/07/2003 (n.14561.1/2003) con variazione della particella 69;

1445

- 22/69/3.450 | FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 27/09/1990 (n.815.1/1986);



- 22/69/4.110 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.
- 22/71/4.304 | Impianto meccanografico del 29/03/1972.

In sintesi l'attuale particella 645 insiste su parte degli originali mappali 69 e 71.

5.8. lotto 05_confini catastali dei beni.

1450 L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:
particelle (foglio 22 Camposampiero) 643, 71, viabilità comunale via Visentin, 646,
70 e 163.
Si veda allegato 21

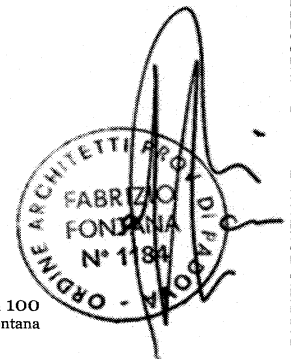
**5.9. lotto 05_proprietà | eventuale sussistenza di diritti
di comproprietà e divisibilità in quote**

1455 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e
cioè:

beni su particella 634

- 1460 •
proprietà 1/4 (soggetto fallito)
- 1465 •
proprietà 1/4
- 1470 •
proprietà 1/4
-

pagina 67 di 100
architetto fabrizio fontana



proprietà 1/4

1475 *beni su particella 644 e 645*

-

proprietà 1/2 (soggetto fallito)

1480

-

proprietà 1/2

1485 È parere di chi scrive che il compendio non sia comodamente divisibile per quote. Fra l'altro, per quanto riferito in narrativa che precede e che seguirà, stante gli abusi rilevati, la promiscuità esistente sia fra i beni del compendio che fra i medesimi con altri estranei, nonché la scarsa convenienza economica nel gravare l'unica particella 634 di valore di una servitù di passaggio che consenta l'accesso ai

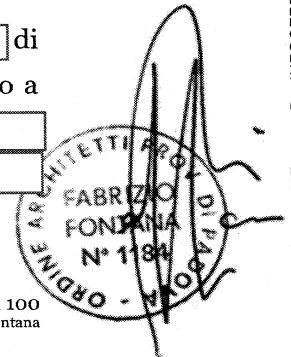
1490 beni su particelle 644 e 645 si è optato per l'accorpamento dei beni con assetto proprietario differente al fine di aumentare l'appetibilità sul mercato e non depauperare il valore complessivo dei beni.

5.10. lotto 05_ provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

- 1495
- successione testamentaria (pubblicata dal notaio di Padova del registrato a Padova il con la quale il

pagina 68 di 100
architetto fabrizio fontana



1500

[redacted] devolveva ai figli i beni oggetto del presente oltre altri e più precisamente al signor [redacted] la quota pari a 1/2 dei beni su particelle 644 e 645 e la quota pari a 1/4 del bene su particella 634.

- i beni erano pervenuti al signor [redacted] oltre il ventennio.

Si rileva che non risulta esplicitamente accettata l'eredità.

1505

Si veda allegato 03

5.11. lotto 05_occupazione | stato locativo | congruità del canone

I terreni al momento del sopralluogo risultavano coltivati ancorché, dalle verifiche effettuate dalla curatela, non siano emersi contratti di locazione registrati.

1510

I fabbricati al momento della visita apparivano liberi e parzialmente utilizzati dagli intestatari. Anche per tali beni dalle verifiche effettuate dalla curatela non sono emersi contratti di locazione registrati.

5.12. lotto 05_condominio

I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio.

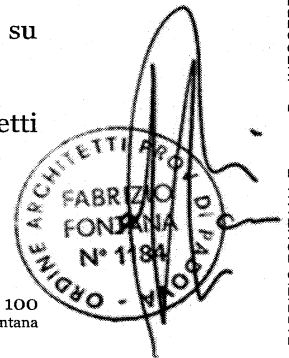
1515

5.13. lotto 05_vincoli ed oneri

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

1520

- parte della tettoia/porticato su fabbricato in particella 645 insiste su particelle estranee alla presente ed in proprietà di soggetti terzi.
- promiscuità con terreni estranei alla presente ed in proprietà di soggetti terzi.



- Area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m del decreto legislativo 42 del 22.01.2004.

1525 **5.14. lotto 05_formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 23 settembre 2023, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022

1530 Registro Particolare 33135 Registro Generale 49124

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 109/2022 del 03/11/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Beni colpiti: presenti beni oltre altri

1535 A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], quota 1/4 di proprietà su beni particella 634 e quota 1/2 di proprietà su beni particelle 644 e 645;

1540

Contro:

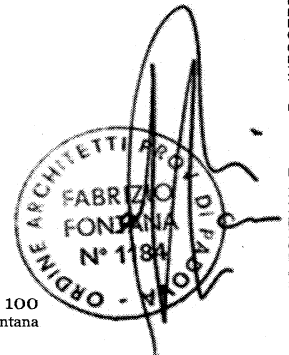
[REDACTED]

[REDACTED], soggetto fallito, quota 1/4 di proprietà su beni particella 634 e quota 1/2 di proprietà su beni particelle 644 e 645.

1545 Valore: -

Note: -

Si veda allegato 04.



5.15. lotto 05_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

1550 A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Camposampiero
su istanza dello scrivente il compendio risulta essere stato oggetto delle seguenti
pratiche edilizie (si veda anche allegato 22):

fabbricato su mappale 634

- Licenza Edilizia 68/008 del 24/04/1968.
- Autorizzazione di abitabilità del 30/9/1968.
- 1555 • Condo Edilizio C85/0379 | **non rilasciato**

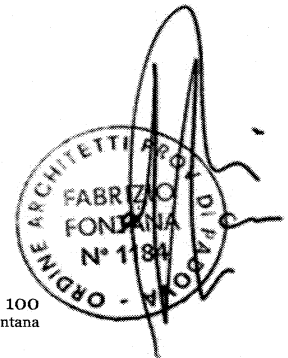
fabbricato su mappale 645

- Nessun titolo

1560 Quanto al fabbricato su **particella 634** si ha da rilevare che gli elaborati grafici
presenti nel titolo originario restituiscono un immobile difforme da quello oggi
presente ancorché la consistenza volumetrica e l'impianto tipologico siano in effetti
similare. Le consistenze interne sarebbero invece coerenti con gli elaborati grafici
su condono che era stato depositato per sanare il portico, il terrazzo e le
1565 superfetazioni in aderenza sul lato nord del fabbricato. Non essendo tuttavia stato
rilasciato il titolo in sanatoria alla data della presente lo scrivente deve ritenere il
fabbricato parzialmente abusivo (superfetazioni lato nord in aderenza, portico e
terrazza) e non conforme.

1570 Quanto invece al fabbricato su **particella 645** le ricerche effettuate non hanno
restituito titoli abilitativi e tantomeno memorie grafico-documentali che attestino
l'esistenza della costruzione e la sua consistenza ante 1967.

L'intero fabbricato è pertanto da ritenersi abusivo.



1575 Quanto alle tettoie e ai manufatti, anche diroccati e fatiscenti rinvenuti su tutti gli scoperti del presente lotto nessuno risulta essere stato legittimato da titoli e sono pertanto anch'essi da ritenersi abusivi.

1580 Ciò anticipato e considerato altresì che l'area su cui insistono i beni è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica è parere dello scrivente che non sia possibile determinare la sanabilità parziale e/o totale degli illeciti amministrativi rilevati senza preventivamente redigere un progetto da sottoporre sia al Comune che all'Ente di tutela.

1585 Ai fini della presente è pertanto solamente ipotizzabile la completa rimozione e rimessa in pristino di quanto rilevato, determinandone i costi conseguenti da detrarre ai fini valutati poiché i medesimi, così come le incombenze di carattere tecnico-amministrativo, permarranno a completo onere e carico dell'acquirente i beni.

Si veda successivo paragrafo 5.19 e allegato 23

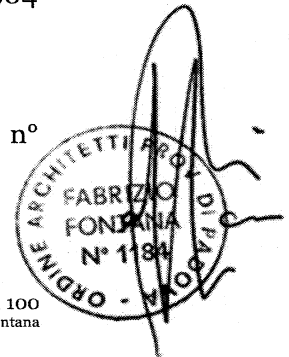
5.16. lotto 05_ destinazione urbanistica delle aree

1590 Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato 14.

Per quanto possa occorrere in sintesi i terreni del presente lotto risultano secondo il **Piano interventi vigente**.

Particella 634

- Zona C2-34/ Residenziale Art. 57 Nto
- 1595 • Agro-Centuriato (P.T.R.C.)
- Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 Art. 18 Nto (parte)
- Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
- Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n°
- 1600 3274/2003 Art. 11 Nto



Particella 644 e 645

- Zona E /Agricola Art. 26 Nto (parte)
- Zona C2-34/ Residenziale Art. 57 Nto (parte)
- Agro-Centuriato (P.T.R.C.)
- 1605 • Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
- Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n°
3274/2003 Art. 11 Nto

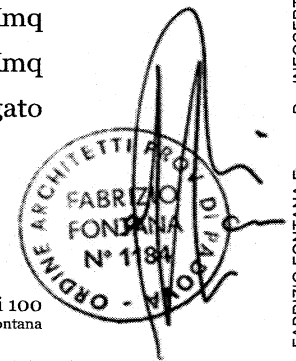
Si veda allegato 14.

5.17. lotto 05_ attestazione di prestazione energetica

- 1610 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, 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 ragionevolmente
- 1615 considerarsi di classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra G ed F.

5.18. lotto 05_ descrizione dei beni

- Comune..... Camposampiero | PD
Codice Istat..... 028019
Popolazione residente 2011 12.019
1620 Popolazione residente 2019..... 11.978
Classificazione sismica al 2015 Zona 3
Superficie..... 21,12 Kmq
Densità 2019 567,14 ab/Kmq
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato
1625 24 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.
La descrizione si limiterà alle parti legittimate da titoli.



1630 Trattasi di fabbricato residenziale con annesso rustico e terreno scoperto pertinenziale e agricolo il tutto con accesso dalla via M. Visentin a Camposampiero. Camposampiero è Comune posto nel quadrante nord-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo di provincia dista circa 24 km ed è compreso fra (da nord in senso orario) i comuni di Loreggia, Piombino Dese, Trebaseleghe, Massanzago, Borgoricco, San Giorgio delle Pertiche e Santa Giustina in Colle.

1635 La via Visentin è viabilità comunale in frazione denominata Casere, con direzione longitudinale (ovest-est) collocata nella porzione meridionale del territorio comunale.

Quanto al fabbricato residenziale fronte strada (particella 634)

Il fabbricato oggetto della presente è costruzione residenziale, risalente intorno al 1968, eretta con tecniche tradizionali dell'epoca e oggetto di parziali minimi aggiustamenti operati nel tempo.

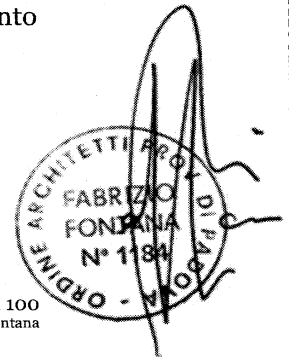
1640 L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione con finiture ed impianti per lo più risalenti all'epoca di costruzione a meno della caldaia che appare di recente sostituzione. Di pianta parallelepipedica regolare a due piani fuori terra è caratterizzato tipologicamente da un vano centrale distributivo (servente) e vani serviti (zona giorno, zona notte, servizi igienici e spazi ad uso rurale. Per la
1645 descrizione dei vani come licenziati si rimanda al precedente paragrafo 5.4 anche perché ai fini estimativi, stante le condizioni in cui versa e la parziale non conformità urbanistica, l'immobile verrà valutato in termini di potenzialità edificatoria da ristrutturare.

Quanto all'annesso rurale (particella 645)

1650 Il fabbricato oggetto della presente è costruzione rurale la cui data di edificazione non è nota (se ne ha traccia nelle consistenze attuali solamente in un documento reperito dallo scrivente del 1983) eretta con tecniche tradizionali.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione.

Non si esclude presenta di copertura in lastre di fibro-cemento con amianto.



1655 Si rileva che una parte della tettoia/porticata su lato meridionale insiste su altra particella (646) in proprietà a soggetti terzi.

Stante il mancato accertamento di legittimità del fabbricato il valore sarà quello solo conseguente al terreno agricolo al netto dei costi di demolizione.

Quanto al terreno agricolo (particella 644)

1660 I terreni agricoli risultano parzialmente vegetati da piante ed arbusti.

5.19. lotto 05_valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- a. Sup. vani principali e accessori diretti su 634..... circa mq. 240,00 ²⁴
- b. Sup. Balconi e porticati su 634..... circa omog.mq. 7,80
- 1665 c. Sup. terreno pert.le all'abitazione su 634 (476 mq.)...circa omog.mq. 28,70 ²⁵
- d. Sup. area agricola particella 634mq.0,00 ²⁶
- e. Sup. area agricola particella 644 mq.528,00
- f. Sup. area agricola particella 645 mq.96,00
- g. Sup. area edificabile particella 634 mq.596,00
- 1670 h. Sup. area edificabile particella 644 mq.22,00
- i. Sup. area edificabile particella 645mq.1056,00

Per le superfici a, b, c, attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità dei beni, la destinazione d'uso e la situazione impiantistica si perviene ad prezzo unitario ai minimi in euro

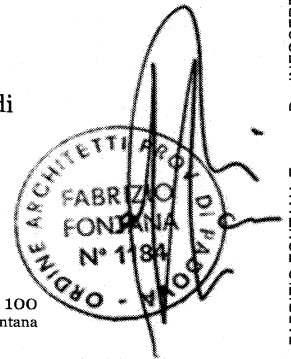
1675 200,00/mq. che, moltiplicato per la superficie lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il bene in euro arrotondati²⁷ 33.000,00 (diconsi euro

²⁴ Valorizzato al 100% comprensivo di spessore murature perimetrali e detratti i corpi di fabbrica e/o le superfici da conformare ai titoli abilitativi;

²⁵ omogeneizzati come pertinenziali ad abitazione

²⁶ Le superfici agricole ed edificabili sono conseguenti alla zonizzazione urbanistica.

²⁷ multiplo 1.000,00.



trentatremila/00) già comprensivo della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono.

1680 Per le superfici d, e ed f, il valore unitario all'attualità è pari ad euro 5/mq.²⁸ che determina un valore complessivo pari ad euro 3.120,00 ed i seguenti valori divisi per particella:

- Valore area agricola particella 634..... euro 0,00
- Valore area agricola particella 644..... euro 2.640,00
- 1685 • Valore area agricola particella 645..... euro 480,00

Per le superfici g, h ed i, il valore unitario dell'area edificabile di zona è pari ad euro 70/mq. che determina un valore complessivo pari ad euro 117.180,00 ed i seguenti valori divisi per particella:

- 1690 • Valore area edificabile particella 634.....euro 41.720,00
- Valore area edificabile particella 644.....euro 1.540,00
- Valore area edificabile particella 645 euro 73.920,00

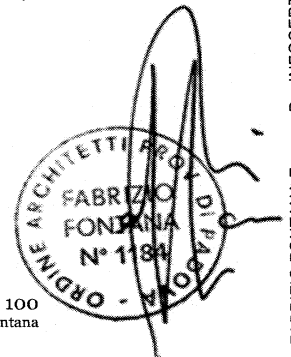
Al valore della sola particella 645 vanno tuttavia detratti i costi per la conformazione urbanistica e catastale degli abusi rilevati oltre ai costi della bonifica della copertura potenzialmente in amianto che vengo stimati in euro complessivi 17.000,00.

1695 Il valore complessivo del compendio a libero mercato è pertanto pari ad euro arrotondati 136.000,00 (diconsi euro centotrentaseimila/00).

È altresì 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%);

²⁸ Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 3.



- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

1705

Il valore complessivo dei beni immobili²⁹ oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati³⁰ **117.000,00 (diconsi euro centodiciassettemila/00).**

1710

Ai soli fini fiscali e considerati i costi conseguenti alla conformazione dei beni sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale, al momento del trasferimento, i valori di stima dei singoli beni con destinazione ed assetto omogenei sono da considerarsi i seguenti:

- valore area agricola mappale 634 euro 0,00 (% 0,00)
- 1715 - valore area edificabile e fabbricati mappale 634 euro 63.885,60 (% 54,82)
- **valore intera particella mappale 634euro 63.885,60 (% 54,82)**
- valore area agricola mappale 644euro 2.257,20 (% 1,93)
- valore area edificabile e fabbricati mappale 644euro 1.316,70 (% 1,12)
- **valore intera particella mappale 644euro 3.573,90 (% 3,06)**
- 1720 - valore area agricola mappale 645 euro 410,40 (% 0,35)
- valore area edificabile e fabbricati mappale 645 euro 48.666,60 (% 41,76)
- **valore intera particella mappale 645euro 49.077,00 (% 42,11)**
- **totale compendio lotto 05 euro 116.536,50 (% 100,00)**

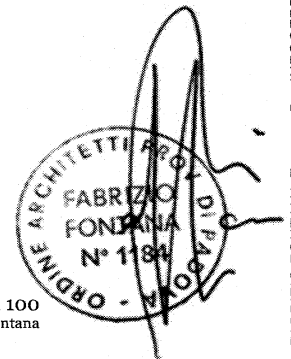
1725

Si rammenta che il soggetto fallito è proprietario:

- per la quota pari ad 1/4 dei beni su particella 634
- per la quota pari ad 1/2 dei beni su particelle 644 e 645

²⁹ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature interne.

³⁰ multiplo 1.000,00.



1730

capitolo 6. lotto 06_ fabbricato fatiscente (non considerato) e terreno agricolo con accesso dalla via M. Visentin a Camposampiero di Padova.



1735

6.1. lotto 06_ diritto venduto

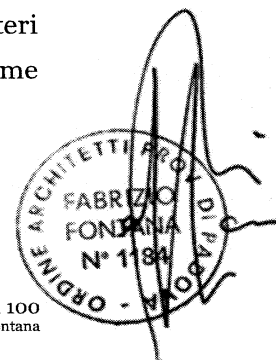
quota 1/2 di proprietà dei beni su tutti i beni

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come

1740

previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

pagina 78 di 100
architetto fabrizio fontana



6.2. lotto 06_ubicazione dei beni

Comune di Camposampiero, con accesso principale dalla via Visentin

Coordinate geografiche lat. 45°32'46.9"N- long. 11°56'27.0"E

1745 [\(link google maps su pdf originario\)](#)

6.3. lotto 06_qualità dei beni

unità residenziale monofamiliare fatiscente oltre a scoperto e terreni agricoli per complessivi lordi censuari mq. 14.640.

6.4. lotto 06_composizione dei beni

1750 Per quanto sarà riferito a seguire si omette la descrizione del fabbricato fatiscente per non dar adito ad eventuali pretese dell'acquirente i beni.

L'oggetto della vendita, cautelativamente, è infatti il terreno agricolo ancorché, catastalmente, sia presente anche uno fabbricato.

Scoperto pertinenziale al fabbricato su particella 128

1755 • 340 mq lordi (comprensivi degli ingombri degli edifici)

Terreni agricoli particelle 114, 356, 360 e 362³¹

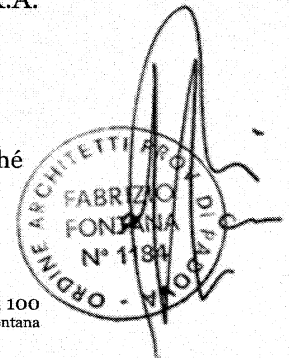
- complessivi 14.300 mq.

6.5. lotto 06_identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

1760 16 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 114, sub AA**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6846, rendita R.D. Euro 44,80; R.A. Euro 31,82

³¹ La particella 645 è attualmente ente urbano poiché su di essa insiste fabbricato. Poiché il medesimo non è da considerarsi legittimato da titoli è parere dello scrivente che il terreno debba considerarsi di fatto agricolo.



- 17 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 114, sub AB**, tipo PRATO, Classe 4, consistenza 204, rendita R.D. Euro 0,38; R.A. Euro 0,26
- 1765 18 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 356**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 90, rendita R.D. Euro 0,59; R.A. Euro 0,42
- 1770 19 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 360, sub AA**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 6733, rendita R.D. Euro 44,06; R.A. Euro:31,30
- 20 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 360, sub AB**, tipo PRATO, Classe 4, consistenza 297, rendita R.D. Euro 0,56; R.A. Euro 0,38
- 1775 21 | Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 362**, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 130, rendita R.D. Euro 0,85; R.A. Euro 0,60
- 22 | Nceu, CAMPOSAMPIERO(PD) VIA MARIO VISENTIN Piano T-1, **foglio 23, mappale 128**, Cat. A/4, Classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 207,36

quest'ultimo insistente su terreno così censito:

- 1780 • Nct, CAMPOSAMPIERO(PD), **foglio 23, mappale 128**, Ente urbano di mq. censuari 340.

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

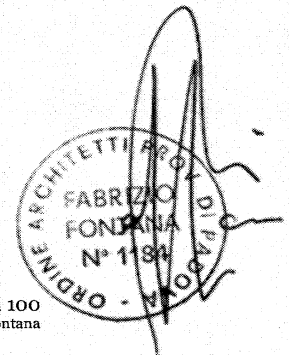
1785

proprietà 1/2 (soggetto fallito)

1790

proprietà 1/2

Si veda allegato 25



6.6. lotto 06_correttezza dell'accatastamento.

1795 Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei
terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente
materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal
confronto fra elaborati depositati in censo e stato di fatto non si rilevano apparenti
non conformità a meno di:

- è censito e rappresentato un fabbricato che doveva essere demolito e che è
stato oggetto di condono ancorché in Comune non si sia recuperata la
1800 pratica edilizia.

I costi di adeguamento e conformazione censuaria saranno valutati in successivo
paragrafo 6.19.

Si veda allegato 26

6.7. lotto 06_storia catastale dei beni.

1805 Le attuali unità del presente lotto derivano da³²:

catasto fabbricati (mapp.le 128)

- 23/128/5,5 vani | COSTITUZIONE del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998
(n.33559.1/1998)

catasto terreni (mapp.le 128)

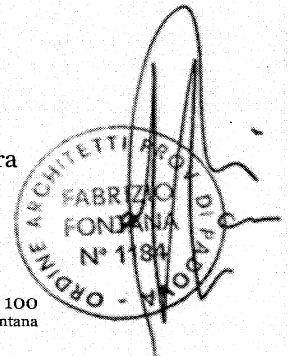
- 1810 • 23/128/340 | Tipo Mappale del 12/11/2001 Pratica n. 6725 in atti dal
12/11/2001 (n.15351.1/2001)
- 23/128/340 | Impianto meccanografico del 29/03/1972

catasto terreni (mapp.le 114)

- 23/114/7.050 | Impianto meccanografico del 29/03/1972

1815 *catasto terreni (mapp.le 356)*

³² Il numero che precedete ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra
rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno/la
consistenza.



- 23/356/90 | FRAZIONAMENTO del 09/02/1994 in atti dal 09/02/1994 (n.294.1/1994) con soppressione della particella 113.
- 23/113/9.760 | Impianto meccanografico del 29/03/1972

catasto terreni (mapp.le 360)

- 1820
- 23/360/7.030 | FRAZIONAMENTO del 07/09/1994 in atti dal 07/09/1994 (n.2134.1/1994) con soppressione della particella 354.
 - 23/354/8.760 | FRAZIONAMENTO del 09/02/1994 in atti dal 09/02/1994 (n.294.1/1994) con soppressione della particella 113
 - 23/113/9.760 | Impianto meccanografico del 29/03/1972

1825 catasto terreni (mapp.le 362)

- 23/362/130 | FRAZIONAMENTO del 07/09/1994 in atti dal 07/09/1994 (n.2134.1/1994) con soppressione della particella 354.
- 23/354/8.760 | FRAZIONAMENTO del 09/02/1994 in atti dal 09/02/1994 (n.294.1/1994) con soppressione della particella 113

- 1830
- 23/113/9.760 | Impianto meccanografico del 29/03/1972

6.8. lotto 06 _confini catastali dei beni.

L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:

particelle (foglio 23 Camposampiero) 651, 602, 355, 634, 428, 426, 115, roggia/fossato, 112 e 111

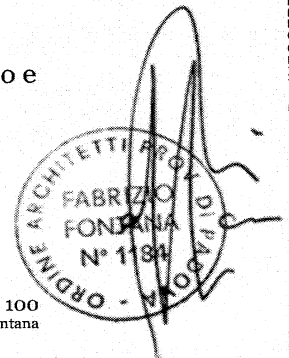
1835 Si veda allegato 26

6.9. lotto 06 _proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e cioè:

1840

pagina 82 di 100
architetto fabrizio fontana



[redacted]

proprietà 1/2 (soggetto fallito)

1845

• [redacted]

proprietà 1/2

È parere di chi scrive che il compendio sia comodamente divisibile per quote
1850 provvedendo alla contestuale creazione di servitù di passaggio reciproca per
accedere alla porzione di terreni più distante dalla viabilità di accesso.

È tuttavia altresì parere di chi scrive che il compendio frazionato e diviso per quote
possa ragionevolmente perdere di appetibilità con contestuale perdita complessiva
di valore.

1855

6.10. lotto 06 _provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

- successione testamentaria (pubblicata dal notaio [redacted] di
Padova del [redacted] repertorio [redacted] registrato a
Padova il 06/02/2013 al [redacted] con la quale il signor [redacted]

1860

[redacted]

[redacted] devolveva ai figli i beni

oggetto del presente oltre altri e più precisamente al signor [redacted]

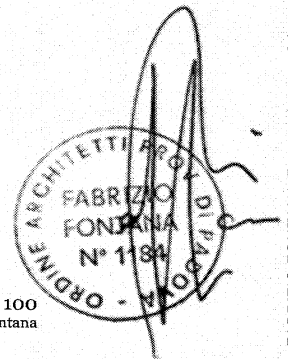
la quota pari a 1/2 dei beni del presente lotto.

- i beni erano pervenuti al signor [redacted] oltre il ventennio.

1865

Si rileva che non risulta esplicitamente accettata l'eredità.

Si veda allegato 03



6.11. lotto 06_occupazione | stato locativo | congruità del canone

1870 dalle verifiche effettuate dalla curatela, non siano emersi contratti di locazione registrati.

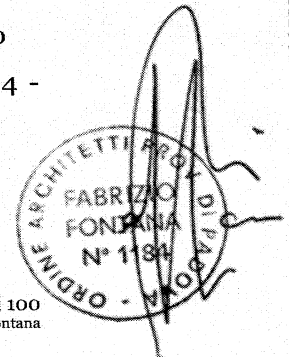
6.12. lotto 06_condominio

I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio.

6.13. lotto 06_vincoli ed oneri

1875 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico e/o a favore dell'acquirente i beni a meno di:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 8/01/1990, rep. 48123 notaio G. Merone di Camposampiero, registrato a Padova il 17/01/1990 al n. 838 ed ivi trascritto il 22/01/1990 - Registro Particolare 1494 Registro Generale 1967, con il quale i signori si sono impegnati a non edificare sulle particelle ex 113 (ora 360, 602, 355), 114 e 128, oltre altre, ai sensi dell'art. 8 della L.r. 5.3.85 n.24.
 - Servitù di passaggio pedonale, carraio e di attraversamento impiantistico gravante una striscia di larghezza pari a 6 metri comprendente gli adiacenti mappali ex 361 (ora 610) e 362, gli adiacenti mappali 355 e 356 ed una porzione del mappale ex 297, oltre altri che costituiscono la viabilità di quartiere via Visentin.
 - Area soggetta a vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato
 - Area parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. N° 42/2004 - Corsi d'acqua
- 1880
- 1885
- 1890



6.14. lotto 06_formalità pregiudizievoli

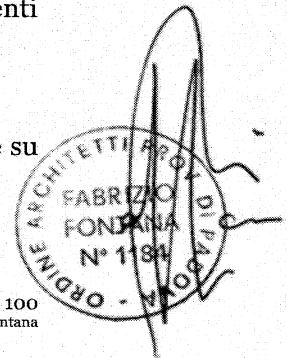
Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 23 settembre 2023, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

- 1895 • TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022
Registro Particolare 33135 Registro Generale 49124
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 109/2022 del
03/11/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- 1900 Beni colpiti: presenti beni oltre altri
A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quota 1/2 proprietà;
- 1905 Contro: [REDACTED]
[REDACTED] soggetto fallito, quota
1/2 proprietà.
Valore: -
Note: -
- 1910 Si veda allegato 04.

6.15. lotto 06_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Camposampiero su istanza dello scrivente il compendio risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1915 *fabbricato su mappale 128*
- Concessione edilizia 88/227 del 3/6/1991. Demolizione e ricostruzione su altro sedime di fabbricato ex rurale.



- Concessione edilizia 93/065 del 21/10/1993 (variante alla precedente).
Demolizione e ricostruzione su altro sedime di fabbricato ex rurale.

1920 I titoli su richiamati coinvolgono il fabbricato fatiscente su particella 128 nella misura in cui il medesimo era previsto in demolizione al fine di erigere un nuovo fabbricato, poi eretto, su particella 355 del medesimo foglio, all'epoca sempre in proprietà della medesima ditta.

1925 Orbene, dalla lettura del fascicolo emerge che in data 30/3/1995 veniva depositato dal signor precedente proprietario, istanza per condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 avente ad oggetto la "non demolizione della vecchia abitazione in difformità dalla C.E. n. 88/227".

1930 Il fascicolo non è presente nell'archivio (si veda comunicazione Ufficio edilizia privata del Comune al Ctù in allegato 22) ancorché lo scrivente abbia recuperato parte della documentazione del tecnico che la predispose per conto della proprietà (si veda allegato 28).

1935 Anche se è parere dello scrivente che l'immobile debba considerarsi legittimo, stante il mancato pronunciamento dell'Ufficio tecnico Comunale e considerato il pessimo stato di manutenzione del fabbricato, cautelativamente in capitolo valutazione non verrà considerato economicamente. L'acquisto del presente compendio deve pertanto intendersi solamente dei terreni agricoli.
Si veda successivo paragrafo 6.19 e allegato 27

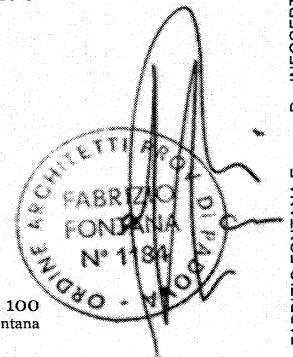
6.16. lotto 06 _destinazione urbanistica delle aree

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato 14.

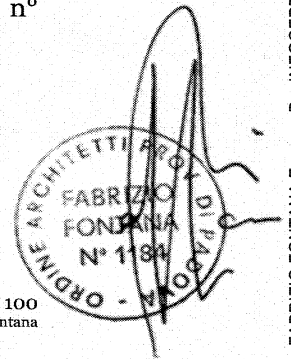
1940 Per quanto possa occorrere in sintesi i terreni del presente lotto risultano secondo il **Piano interventi vigente**.

Particelle 114, 128

- Zona E Agricola Art. 26 Nto
- Agro-Centuriato (P.T.R.C.)



- 1945
- Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 Art. 18 Nto
 - Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 - tipo "a" Art. 19 Nto
 - Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 - tipo "b" Art. 19 Nto
- 1950
- Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. N° 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 8 Nto
 - Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003 Art. 11 Nto
- 1955 Particelle 356
- Zona E Agricola Art. 26 Nto
 - Agro-Centuriato (P.T.R.C.)
 - Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
 - Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003 Art. 11 Nto
- 1960 Particelle 360
- Zona E Agricola Art. 26 Nto
 - Agro-Centuriato (P.T.R.C.)
 - Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 - tipo "b" Art. 19 Nto
- 1965
- Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. N° 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 8 Nto
 - Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003 Art. 11 Nto
- 1970 Particelle 362
- Zona E Agricola Art. 26 Nto
 - Agro-Centuriato (P.T.R.C.)



- Vincolo archeologico D.Lgs. N. 42/2004 agro-centuriato Art. 7 Nto
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. N° 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 8 Nto
- 1975 • Zona sismica - Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n°
3274/2003 Art. 11 Nto

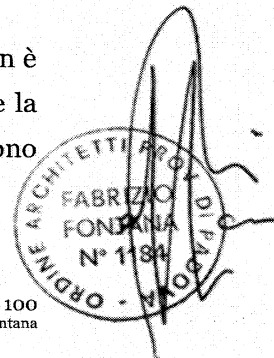
Si veda allegato 14.

6.17. lotto 06_ attestazione di prestazione energetica

1980 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, 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 ragionevolmente considerarsi di classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra G ed F.

1985 6.18. lotto 06_ descrizione dei beni

Comune..... Camposampiero | PD
Codice Istat..... 028019
Popolazione residente 2011 12.019
Popolazione residente 2019..... 11.978
1990 Classificazione sismica al 2015 Zona 3
Superficie..... 21,12 Kmq
Densità 2019 567,14 ab/Kmq
Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 29 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.
1995 Si ometterà la descrizione del fabbricato sia perché il medesimo, fatiscente, non è stato visionato dallo scrivente ed anche perché non è stato possibile derimere la vicissitudine tecnico amministrativa che vede depositato in Comune un Condono



per mantenere l'edificio inizialmente previsto in demolizione su titolo abilitativo di cui non si è trovato il fascicolo in archivio.

2000 Trattasi pertanto di alienazione di terreni agricoli.

Trattasi di terreno situato a sud del tratto di via Visentin a cul de sac in Camposampiero.

2005 Camposampiero è Comune posto nel quadrante nord-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo di provincia dista circa 24 km ed è compreso fra (da nord in senso orario) i comuni di Loreggia, Piombino Dese, Trebaseleghe, Massanzago, Borgoricco, San Giorgio delle Pertiche e Santa Giustina in Colle.

La via Visentin è viabilità comunale in frazione denominata Casere, con direzione longitudinale (ovest-est) collocata nella porzione meridionale del territorio comunale.

2010 Si rileva che nella porzione sud-orientale del terreno (per un tratto di proprietà di circa 30 metri) il fossato risulta tombato cosicché la materializzazione del confine (linea d'acqua/fossato) in questo tratto viene meno.

Si rileva altresì presenza di carrareccia sul confine meridionale del compendio.

2015 Si rileva presenza di linea elettrica aerea su pali sul versante sud-occidentale del compendio.

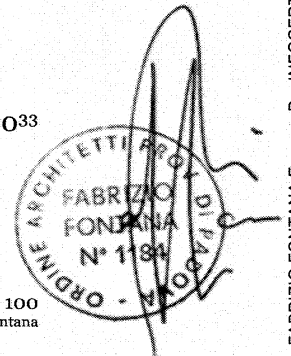
6.19. lotto 06_valore stimato

2020 Come già anticipato il valore del fabbricato fatiscente non viene cautelativamente stimato stante il dubbio sul permanere della potenzialità edificatoria del vecchio edificio esistente. Per la medesima ragione tuttavia non vengono nemmeno detratti i costi di demolizione e ripristino del terreno agricolo e tantomeno di aggiornamento catastale.

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

a. Sup. area agricola intero compendio.....mq.14.640,00³³

³³ Considerata agricola anche la superficie del lotto 128.



2025 Il valore del terreno agricolo viene valorizzato all'attualità per arrotondati euro
5/mq.³⁴ con un corrispondente controvalore complessivo pari ad euro 73.000,00.
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.) (-5%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di
2030 aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto
realizzo -5%);

Il valore complessivo dei beni immobili³⁵ oggetto del presente lotto da porre a base
d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è
pertanto pari ad euro arrotondati³⁶ **66.000,00 (diconsi euro**
2035 **sessantaseimila/00).**

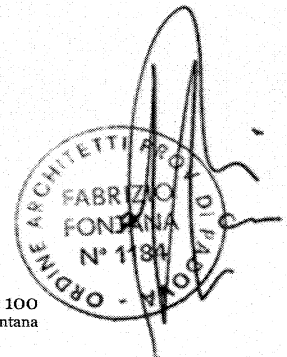
Si rammenta che il soggetto fallito è proprietario per la quota pari ad 1/2 dei beni

2040

³⁴ Vam 2023 | Provincia Padova, zona agraria 3.

³⁵ Sono ovviamente da escludersi gli arredi, i complementi d'arredo e le attrezzature
interne.

³⁶ multiplo 1.000,00.





capitolo 8. Valori riepilogativi dei lotti.I valori a base d'asta dei singoli lotti sono in sintesi i seguenti⁴¹:

	quota intera		quota soggetti falliti
lotto 01	67.000,00	1/2	33.500,00
lotto 05	117.000,00		
lotto 05 quota 1/4	64.139,69	1/4	16.034,92
lotto 05 quota 1/2	52.860,31	1/2	26.430,16
lotto 06	66.000,00	1/2	33.000,00

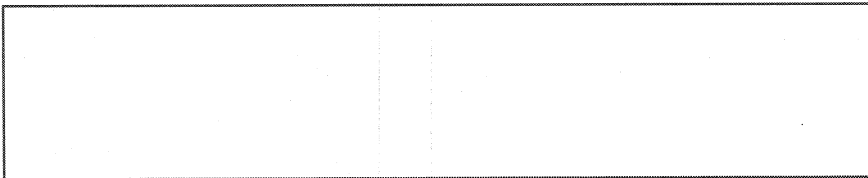
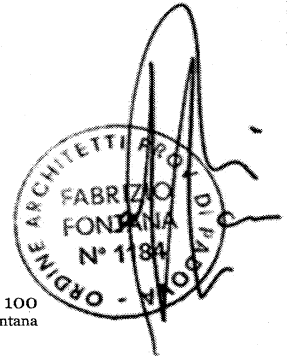
2220

allegati

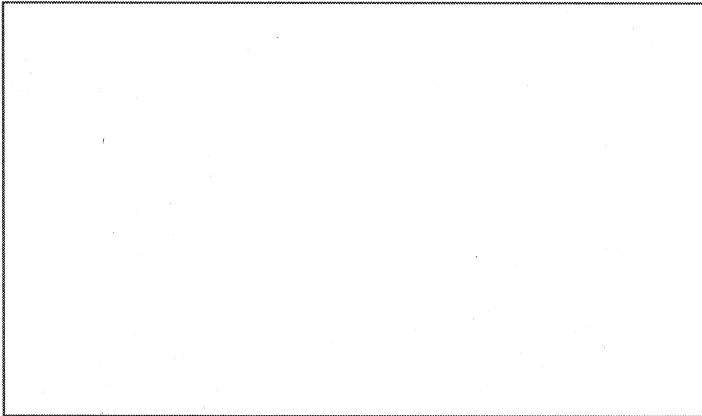
(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto 01_Visure storiche catastali
- allegato 02 lotto 01_Mappa catastale
- 2225 allegato 03 lotto 01_Titoli di provenienza
- allegato 04 Formalità, vincoli e oneri
- allegato 05 lotto 01_Urbanistica
- allegato 06 lotto 01_Rilievo fotografico

2230

⁴¹ Per i dettagli si rimanda alla lettura approfondita nei singoli capitoli.

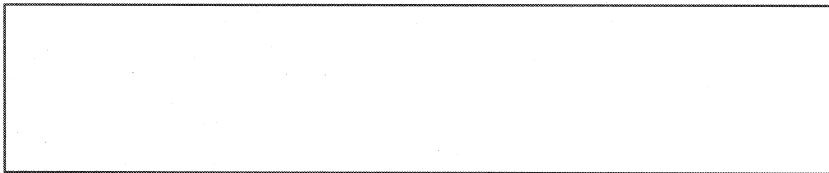
2235



2240

- allegato 20 lotto 05_Visure storiche catastali
- allegato 21 lotto 05_Mappa catastale
- allegato 22 lotto 05_Mail del Comune di Camposampiero
- 2245 allegato 23 lotto 05_Titoli edilizi messi a disposizione da Comune
- allegato 24 lotto 05_Rilievo fotografico
- allegato 25 lotto 06_Visure storiche catastali
- allegato 26 lotto 06_Mappa catastale
- allegato 27 lotto 06_Titoli edilizi messi a disposizione da Comune.
- 2250 allegato 28 lotto 06_Condono recuperato da tecnico della vecchia proprietà
- allegato 29 lotto 06_Rilievo fotografico

2255

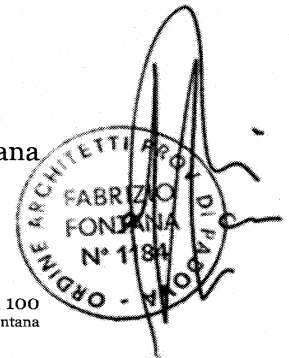


Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Padova, li 29 novembre 2023

2260

architetto fabrizio fontana



pagina 100 di 100
architetto fabrizio fontana

