

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. V. Cantelli
Curatore fallimentare | rag. G.I. Bussolin
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

fallimento 70.2022

con sede in
c.fisc./p.iva

01bis

relazione di stima

con aggiornamento in punto destinazione urbanistica
beni immobili in Piove di Sacco | Pd

la presente versione sostituisce la precedente del 10/07/2024

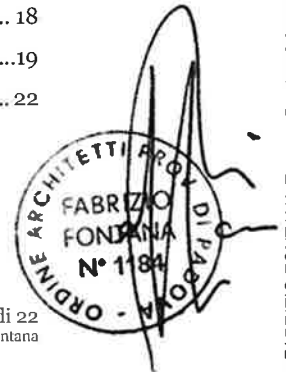
fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

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



Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	3
0.1.	incarico	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	3
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni	5
0.5.	criteri generali di stima adottati	6
0.6.	formazione e consistenza dei lotti.	10
capitolo 1.	lotto unico unità residenziale con negozio ed aria cortilizia il tutto sito ai civici 31 e 33 (in censo 21 e 23) del Viale Europa a Piove di Sacco di Padova.	11
1.1.	lotto unico diritto stimato.....	11
1.2.	lotto unico ubicazione dei beni.....	12
1.3.	lotto unico qualità dei beni.....	12
1.4.	lotto unico composizione dei beni.....	12
1.5.	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.	12
1.6.	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	13
1.7.	lotto unico storia catastale dei beni.....	14
1.8.	lotto unico confini catastali dei beni.	14
1.9.	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	15
1.10.	lotto unico provenienza dei beni.	15
1.11.	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	15
1.12.	lotto unico condominio.....	16
1.13.	lotto unico vincoli ed oneri	16
1.14.	lotto unico formalità pregiudizievoli	16
1.15.	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	17
1.16.	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	17
1.17.	lotto unico attestazione di prestazione energetica	18
1.18.	lotto unico descrizione dei beni.....	18
1.19.	lotto unico valore stimato.....	19
.	allegati	22



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

Con determina del 12 dicembre 2023 il Giudice Delegato, Dottor V. Cantelli, 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 siti in Piove di Sacco nelle disponibilità del fallimento rubricato al nr. 70.2022 e denominato

con sede al civico della Via a

c.fisc./p.iva avente ad oggetto

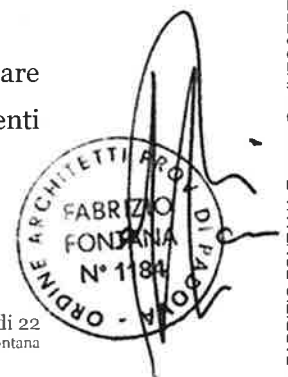
Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

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

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;



The stamp is circular and contains the following text: "ORDINE ARCHITETTI P.P. E C. DI PADOVA", "FABRIZIO FONTANA", and "N° 1184".



- 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;
- 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;

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 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 l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;
- 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;
- 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

- 55 E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi così come riferito dalla Curatela e potuto accertare dallo scrivente in sede di sopralluogo;
- 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
- 60 difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;
- 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
- 65 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);
- H. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli
- 70 strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale del Comune di Competenza;
- I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia 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
- 75 indicativi e non vincolanti.
- 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.
- 80 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 circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.



The image shows a circular professional stamp for Fabrizio Fontana, an architect. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "FABRIZIO FONTANA", and "N° 1184". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



0.5. criteri generali di stima adottati.

85 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International
Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un
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
90 durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con
prudenza e senza alcuna costrizione.*

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
95 ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può
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
100 mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal
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
105 ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare
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
110 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:

- *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 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 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 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 esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica mista e cioè con la metodologia del *confronto di mercato* e parzialmente *dei costi* poiché, dovendo quantificare di fatto il valore della sola potenzialità edificatoria, in primis si stabilirà il valore di alienazione della stessa intesa edificata a nuovo e poi si



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ARCHITETTI A.P.D. DI PADOVA', 'FABRIZIO FONTANA', and 'N° 1184'. The signature is written in a cursive style across the stamp.



sottrarranno i costi necessari (costi di trasformazione) con la seguente formula semplificata di calcolo:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$$

ovvero il valore del terreno edificabile (V_t) coincide con il valore del prodotto finale (145 V_{pf}), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri di trasformazione (K) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica (q^n).

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 (150 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 (155 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 (160 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 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 (165 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

- (170 o Tipologia edilizia;



- Prospiciènza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- 175 ○ Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- 180 ○ Dotazioni impiantistiche;
- 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", nelle 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 normalmente e percentualmente in difetto con la voce generica "assenza 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



200 per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti
a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

Si premette che, stante la presente valorizzazione estimativa conseguente alla
potenzialità edificatoria, la decurtazione per assenza di garanzia per vizi non è
esplicita ma da intendersi già compresa nei valori unitari statistici e parametrici
205 utilizzati.

o.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

1. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 21 Piano T-1, **foglio 27, mappale 28, sub 2**,
210 Cat.A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 355,06;
2. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, mappale 28, sub 3**,
Cat.C/1, Classe 9, consistenza 18 mq, rendita Euro 530,81;

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

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

unità residenziale con negozio ed aria cortilizia il tutto sito ai civici 31 e 33 (in censo
21 e 23) del Viale Europa a Piove di Sacco di Padova.



225

**capitolo 1. lotto unico | unità residenziale con negozio ed aria cortili-
zia il tutto sito ai civici 31 e 33 (in censo 21 e 23) del Viale
Europa a Piove di Sacco di Padova.**



230 **1.1. lotto unico | diritto stimato**

quota 1/1 di proprietà.

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
235 edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.



1.2. lotto unico | ubicazione dei beni

Comune di Piove di Sacco, con ingresso pedonale dal civico 32 e carrabile dal civico 33 del Viale Europa

240 Coordinate geografiche 45°17'52.5"N / Long. 12°02'04.0"E

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

1.3. lotto unico | qualità dei beni

Unità residenziale con piccolo negozio oltre ad ampio scoperto di circa 489 censuari mq lordi.

245 **1.4. lotto unico | composizione dei beni**

In relazione a quanto risultante in censo

Piano terra

ingresso / vano scale di circa arrotondati mq. 12,00 - (sub 2)

soggiorno di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

250 cucina di circa arrotondati mq. 9,50 - (sub 2)

negozio di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 3)

rimessa su cortile di circa arrotondati mq. 20,00 - (sub 2)

scoperto / cortile di circa arrotondati mq. 394,00 - (sub 2)

255 *Piano mezzanino e primo*

bagno di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 2)

pianerottolo di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 2)

camera di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

camera di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

260 **1.5. lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.**

Unità immobiliari così distinte in censo:



- 1 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 21 Piano T-1, **foglio 27, mappale 28, sub 2**, Cat.A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 355,06;
- 265 2 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, mappale 28, sub 3**, Cat.C/1, Classe 9, consistenza 18 mq, rendita Euro 530,81;

oltre a:

- Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, mappale 28, sub 1** bcnc ai subb 2 e 3.

270

insistenti su porzione di particella così individuata al catasto terreni:

- Nct, PIOVE DI SACCO(PD), piano T, foglio 27, mappale 28, ente urbano di complessivi 498 mq censuari;

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

- con sede in
Codice Fiscale
proprietà 1/1

275

Si veda allegato 01

280 **1.6. lotto unico | correttezza dell'accatastamento.**

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 lo stato di fatto si rileva sostanziale

285 conformità

Si veda allegato 02



1.7. lotto unico | storia catastale dei beni.

Ai fabbricati le unità derivano da¹:

quanto al subalterno 2:

- 290
- 27/28/2/A4/5,5 vani | VARIAZIONE del in atti dal frazionamento, ampliamento, varia da abitazione a negozio, (n.);
 - 27/28/-/A3/5 vani | Impianto meccanografico

quanto al subalterno 3:

- 295
- 27/28/3/C1/18 mq. | VARIAZIONE del in atti dal frazionamento, ampliamento, varia da abitazione a negozio, (n.);
 - 27/28/-/A3/5 vani | Impianto meccanografico

Ai terreni le particelle derivano da²:

- 300
- 27/28/489 mq. | TIPO MAPPALE del in atti dal
 - 27/28/489 mq. | Impianto meccanografico

1.8. lotto unico | confini catastali dei beni.

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

305 viabilità comunale (viale Europa), particelle 1053, 1639, 1061, 1498 e 686.

Si veda allegato 02

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

² Il numero che precede ogni modifica catastale intervenuta indica da sinistra a destra rispettivamente la sezione censuaria con il foglio/la particella/il subalterno.



1.9. lotto unico | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

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

- con sede in
Codice Fiscale
proprietà 1/1

315 1.10. lotto unico | provenienza dei beni.

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

- Compravendita del , a rogito notaio
, rep. , raccolta , trascritto il ai nn.
con il quale la ditta
320 , con sede legale in iscritta presso
il Registro Imprese di con codice fiscale e numero di iscrizione
vendeva, oltre altro ad altri, alla società .
con sede in , Codice Fiscale il presente
compendio immobiliare.
- L'immobile era pervenuto alla precedente proprietà in forza dell'atto di
325 compravendita a rogito notaio in data
, n. di mio Rep., registrato a in data
al n. Serie ; ed ivi trascritto in data al n.

Si veda allegato 03

330 1.11. lotto unico | occupazione | stato locativo | congruità del canone

Dalle informazioni assunte dalla Curatela e per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo alla data della presente l'intero compendio risulta libero.



1.12. lotto unico | condominio

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

1.13. lotto unico | vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico dell'acquirente i beni.

1.14. lotto unico | formalità pregiudizievoli

340 Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 11 febbraio 2024, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

345 • **TRASCRIZIONE CONTRO**

Registro Particolare · Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio del

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

350 Beni colpiti: presenti beni oltre altri

A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

; quota 1/1

Contro: con sede in

355 C.fisc. ; quota 1/1

Ditta fallita

Note: -

Si veda allegato 04.



360 **1.15. lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

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

1. Concessione edilizia in sanatoria n.1068 ai sensi della legge 28/02/1985
365 n.47.

In relazione all'unico titolo edilizio ricavato si rileva sostanziale conformità a meno di una veranda vetrata su corte interna. Negli ultimi titoli di provenienza viene sempre dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1967.

Si veda allegato 05

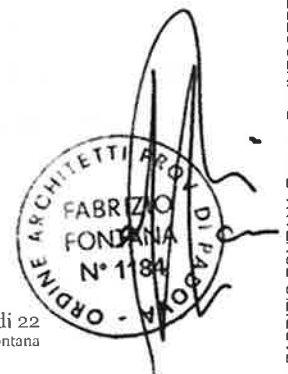
370 **1.16. lotto unico | destinazione urbanistica delle aree**

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene.

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione secondo il **Piano interventi vigente**.

- Zona territoriale omogenea Centro storico normate in via prevalente dal Capo II delle NTO.
- Edificio vincolato di categoria A interno al centro storico con grado di protezione 3.
- Unità minima di intervento n. 15.
- Edificio storico testimoniale schedato n° 256

Si veda allegato 06



385 **1.17. lotto unico | attestazione di prestazione energetica**

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
390 riscaldamento (inesistente), le unità immobiliari oggetto della presente possa ragionevolmente considerarsi di classe energetica bassa, verosimilmente G.

1.18. lotto unico | descrizione dei beni

Comune..... Piove di Sacco
Provincia..... Padova
395 Codice Istat..... 028065
Popolazione residente 2011 19.067
Popolazione residente 2019..... 19.969
Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Superficie..... 35,63 Km^q
400 Densità 2019560,45 ab/Km^q

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in in allegato 07 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di un fabbricato edificato intorno verosimilmente a metà del novecento, in
405 linea su viabilità, con accesso diretto dal Viale Europa, nel margine settentrionale del Centro storico di Piove di Sacco.

Piove di Sacco è comune situato in prossimità della laguna veneta, nella parte sud-orientale della provincia di Padova dal cui capoluogo dista circa 25 km, a confine con quella di Venezia, tra Sant'Angelo di Pove di Sacco, Brugine, Pontelongo, Arzergrande, Codevigo, Campagna Lupia (VE) e Campolongo Maggiore (VE). I
410 collegamenti stradali sono assicurati dalla statale n. 516 Piovese che l'attraversa; si può raggiungere anche con l'autostrada A13 Bologna-Padova, tramite il casello di



Padova Zona Industriale posto a 14 km. Ha una propria stazione ferroviaria, lungo la linea Venezia-Adria.

415 Il Viale Europa è viabilità ordinaria che congiuntamente con la via Guglielmo Marconi perimetra, a guisa di grande rotonda, un giardino pubblico alberato costituendo anche una porzione del margine settentrionale del centro storico cittadino

L'edificio costituisce cortina edilizia di confine con la viabilità pedonale pubblica dal quale prende direttamente accesso.

420 Versa in cattive condizioni generali di manutenzioni, soprattutto delle componenti orizzontali. Gli impianti sono da considerare inesistenti. Lo scoperto al momento del sopralluogo risultava inesplorabile e la scala di accesso al piano primo pericolante cosicché lo scrivente non sarà in grado di compiutamente riferire sulle condizioni fisiche né dei fabbricati né tantomeno dei terreni. Stante la vetustà non
425 si esclude altresì la possibilità che parte delle componenti edilizie contengano agenti inquinanti (leggasi solo a titolo d'esempio amianto).

Per tali ragioni ed altresì perché le previsioni urbanistiche prevedono un sostanzioso ampliamento volumetrico il valore economico di stima sarà effettuato in termini di potenzialità edificatorie massime così come indicate in scheda umi 15
430 su Piano interventi vigente (si veda precedente punto 1.16).

Per le consistenze attuali di massima si rimanda al precedente punto 1.4

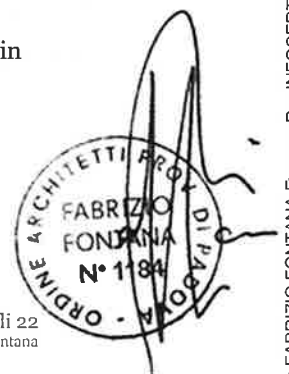
1.19. lotto unico | valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi³:

- volume totale progetto compreso esistente scheda umi 15⁴ **879,00**

³ In quanto ricavati dal calcolo della cubatura approssimativa della scheda Umi 06, sottraendo la quota percentuale di soggetti terzi e sommando la porzione di fabbricato in proprietà esterno alla scheda umi 06.

⁴ Teorico di calcolo come indicato. Da verificare in base a rilievo perfetto dei fabbricati esistenti.



- 435 • totale superficie forfettaria parametrica di progetto ⁵.....**290,00**
 • totale superficie commerciale omogeneizzata ⁶.....**338,00**

Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona⁷ oscillano alla data della perizia nel range 900,00-2.050,00 euro/mq. che nel caso di specie si assumerà nel valore massimo - essendo la simulazione da intendersi
 440 effettuata con un edificio nuovo - che moltiplicato per la superficie omogeneizzata ricavabile dal lotto oggetto di valutazione (mq. 220) conducono ad un valore lordo di realizzo (Vpf) pari ad euro **695.000,00** (diconsi euro seicentonovanta-cinquemila/00).

Orbene, a tale importo vanno tuttavia detratti i costi e le spese teoriche relativi alla
 445 trasformazione dovendo tuttavia precisare che le quantità ed i valori utilizzati sono da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi in quanto trattasi di valutazione di aree soggette a trasformazione edilizia senza progetto, alla realizzazione di infrastrutture e reti di sottoservizi interne al lotto ancorché minime, al pagamento di oneri e a compensi professionali
 450 discrezionali. La valutazione del compendio posto in vendita è pertanto da considerarsi a corpo e non a misura ancorché ai fini della stima siano stati indicati elementi quantitativi e qualitativi teorici.

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- Costo di costruzione Cresmeeuro 516.000,00 ⁸

⁵ Cubatura lorda/3 arrotondata per difetto.

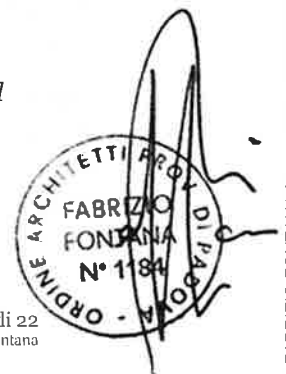
⁶ Comprensiva della quota dello scoperto

⁷ Con la precisazione che l'area di indagine è stata ragionevolmente ampliata essendo carenti in sito valori utili per la tipologia/destinazione d'uso.

⁸ Costo medio arrotondato per difetto ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Residenziale Nuovo). Si veda allegato 08

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$



455	• Oneri comunali per mc	euro/mc 16,00 ⁹
	• Mc urbanistici	mc. 879,00
	• Spese tecniche fabbricati	8% ¹⁰
	• Saggio attualizzazione.....	4%
	• Anni operazioni.....	2
460	•	

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X_{1,n} = fattore correttivo endogeno

Y_{1,n} = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

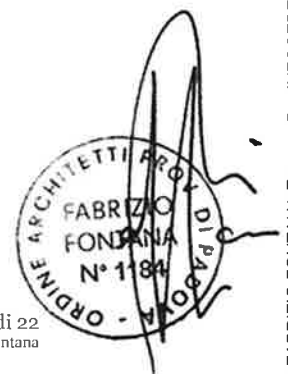
I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

⁹ Ricavati da incidenze unitarie su mc per edifici simili in Comune di Piove di Sacco.

¹⁰ Su costo costruzione/ristrutturazione fabbricati.



Sviluppando i dati e sostituendoli alla formula già indicata:

valore del bene finito non arrotondato (Vpf)			695.000,00
<i>incidenza costi di costruzione (Cresme)</i>			516.000,00
<i>incidenza oneri comunali forfet</i>	16,00	879,00	14.500,00
<i>incidenza spese tecniche costruzione edifici</i>		8,0%	41.280,00
totale costi (K)			571.350,00
Vpf-K			123.656,00
saggio attualizzazione (q)		4%	
anni operazione (n)		2	
rischio (q^n)		1,08160	114.326,00

Il valore complessivo dei beni immobili 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 arrotondati¹¹ **115.000,00** (diconsi euro centoquindicimila/00).

allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01	lotto unico visure storiche catastali
470 allegato 02	lotto unico mappa catastale
allegato 03	lotto unico titoli di provenienza
allegato 04	lotto unico formalità, vincoli e oneri
allegato 05	lotto unico titoli abilitativi
allegato 06	lotto unico urbanistica
475 allegato 07	lotto unico rilievo fotografico
allegato 08	lotto unico costo parametrico Cresme

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Padova, lì 4 luglio 2024

480

architetto fabrizio fontana

¹¹ Con multiplo 5.000,00.

